

An aerial photograph of a scenic lake with numerous islands and peninsulas. The water is a vibrant blue, and the surrounding land is covered in dense green and yellow trees. In the foreground, a dark wooden cabin with a grey roof is visible on a hillside. A road and a boat dock are also seen near the water's edge.

aktiv.

Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD

**Drømmer du om hytte nær sjøen?
Sjarmerende fritidseiendom med
innlagt vann og avløp. Båtplass.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947

E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 2 051 390,-
Årlig festeavgift: Kr 3 003,-
Selger: Luan Minh Hoang
Linda Cecilie Gabrielsen
Nils Jakob Langvik
Øystein Hylland Rugkåsa

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 57/61 kvm
Tomtstr.: 849.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr.: Gnr. 115, bnr. 78
Fnr.: 5
Oppdragsnr.: 1311260060

Hytte med gåavstand til usjenert strand, brygge og egen båt plass.

Velkommen til en sjarmerende fritidsbolig med båt plass i attraktive Sandefjord - et perfekt utgangspunkt for å skape din egen drømmehytte nær sjøen.

Her får du en hyggelig og usjenert eiendom med stort potensial og mulighet for å sette ditt personlige preg.

Innvendig byr hytta på lun hyttestemning med malte gulvbord og panel, fleksibel planløsning med plass til minst 10 sengeplasser. Her er to soverom, romslig hems og anneks.

Kjøkken med trappeskap opp til hems, ellers tidsriktige og prisbelønnet kjøkkenmoduler i norsk furu, valchromat benkeplate og integrerte hvitevarer.

Innlagt vann og avløp i 2021, badet ble oppgradert med dusj, wc, og servant, og nytt flislagt gulv.

En sjarmerende hytte som gir deg en unik mulighet til å skape et personlig og idyllisk fristed nær sjøen.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	87
Nabolagsprofil	94
Andre vedlegg	96
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 61 kvm

TBA: 15 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 kvm Stue/kjøkken, bad, bod, gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 kvm Drivhus

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 1 kvm Utedo

Ikke målbare arealer

Loftet på hytten har et gulvareal på 24 kvm.

Eiendommen har en bod som har 7 kvm gulvareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidseiendom:

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje:

- Gang 3,0m²
- Stue/kjøkken 33,0m²
- Bad 2,9m²
- Soverom 5,1m²
- Soverom 5,4m²
- Disp. rom 5,0m²

Loft:

- Åpen disp. rom 23,9m² ved lav takhøyde.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

2020 Modernisering I 20/21 ble det montert et brukt kjøkken

2021 Modernisering Vann og avløp lagt inn til kjøkken og bad

2021 Modernisering Flise ble lagt på badetgulvet (ingen membran)

Bod:

Det foreligger ikke tegninger:

Det opplyses at boden er oppført på naboeiendommen. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Drivhus:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Tiltaket er ikke omsøkt, men vurderes å være oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og er dermed ikke søknadspliktig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig overfor kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Utedo:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

849.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

- Blir festeavgiften ikke betalt innen 3 mnd etter skriftlig påkrav er sendt festeren er festekontrakten bortfalt og festeren er forpliktet til å ryddigjøre tomten uten utgifter for bortfester.
- Festeren har i festetiden full disposisjonsrett over det som festearealet og rett til badestrand etter vei anvist av bortfesteren.
- Rett til opplagsplass til en båt, likeledes etter bortfester anvisning.
- Båtpuss skal fester foreta på plass anvist av bortfester.
- kan etablere brønn (ofte felles med andre festere)
- Vedlikehold av felles vei og eventuelt felles brønn
- Brygge krever tillatelse fra bortfester og må kunne deles med andre
- Gjerde må stå minst 1 meter fra vei, piggråd er forbudt
- Krav om bruk av kjemikaltoalett
- Pliktes til deltakelse i kostnader til kloakkanlegg og kummer.
- Trær over ca. 5 meter kan kreves fjernet/kuttet av naboer
- Grunneier har forkjøpsrett ved salg av hytten, men kommer ikke til å benytte seg av denne.

Tomtegrensene er lite nøyaktige og kan ha et avvik på mellom 101-600cm.
Fritidseiendommen ligger innenfor eiendomsgrensene.

Årlig festeavgift

Kr 3 003

Festetid

30 år med rett til å fornye hvert 10. år av gangen.

Festeavtalen er tidligere forlenget, det er heller ingen avtale utover festekontrakten.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år

Neste regulering: 01.01.2027

reguleres etter SSB indeks

Festeavgiften betales etterskuddsvis med forfall 20/4 og 20/9.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Tomten kan per i dag innløses. Beløpet er 25x oppregulert festebeløp.

Festekontrakt datert

09.11.1964.

Beliggenhet

Drømmer du om et fristed med kort vei til sjøen? Djupsundveien 51 byr på en sjelden kombinasjon av privat, idyllisk beliggenhet og nærhet til kysten - med under 200 meter til stranden og herlige bade- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Eiendommen ligger attraktivt til på Vesterøya i et fredelig og etterspurt område med ekte hyttepreg, omgitt av vakker natur og skjermede omgivelser. Boligen er registrert som fritidseiendom og gir den perfekte rammen for avslapning, kvalitetstid og gode opplevelser året rundt. Her kan du nyte lange sommerdager på svabergene, ta morgenbad i rolige omgivelser eller utforske flotte turstier langs sjøen.

Området byr på flere populære badeplasser, med Lahelle, Skjellvika og Korsvika kun 5–9 minutter unna, og gir et fantastisk utgangspunkt for et aktivt kystliv. Til tross for den rolige og tilbaketrukne beliggenheten er det kort vei til hverdagslige fasiliteter.

Dagligvarehandel finner du blant annet på Coop Extra Kamfjordjordet og REMA 1000 Østerøyveien. Det er også gode kollektivmuligheter med bussholdeplasser som Varden ungdomsskole og Ringkollgrenda ca. 8 minutters gange unna.

For reise ligger Sandefjord stasjon ca. 8 minutter unna med bil, Torp stasjon ca. 10 minutter unna, og Sandefjord lufthavn Torp nås på ca. 14 minutter.

Her får du det beste av kystlivet – stille, solrikt og tilbaketrukket, med sjøen som nærmeste nabo, samtidig som du har enkel tilgang til byen når du trenger det.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, fritidseiendommer og småhus.

Offentlig kommunikasjon

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 14 min med bil.

Tog: Sandefjord stasjon ca. 4.2 km

Buss: Varden ungdomsskole (Linje 168) ca. 0.6 km

Buss: Ringkollgrenda (Linje 172) ca. 0.6 km

Avstand til byer med bil:

Sandefjord: 9 min

Tønsberg: 32 min

Skien: 53 min

Oslo: 1 t 29 min

Bygningssakkyndig

Jarle Lidal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført som sommerhytte i ca. 1960, og er på- og ombygget på 1970-tallet. Bygget har gjennomgående enkel konstruksjonsstandard med varierende isolasjonsgrad, og er stedvis uisolert. Det er registrert noe skjevheter i konstruksjonen.

Taket ble omlagt ca. 2005, og fremstår med normal værslitasje. Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeår og har varierende tilstand, med stedvise råteskader. Trebjelkelag har skjevheter og noe svikt. Bygget har enkle vinduer og dører. Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert og malt etter 2017. Badet er etablert i 2021 med installasjon av vann og avløp samme år. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj. Det er ikke registrert sluk eller dokumentert membranløsning. Fritidsboligen er av eldre dato og bærer preg av egeninnsats

og løsninger som ikke fremstår som fagmessig utført. Det må påregnes vedlikehold. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse. Bygget er oppført etter eldre byggeforskrifter, og standarden avviker fra dagens krav til blant annet planløsning, inneklime og energiøkonomisering. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje:

- Gang 3,0m²
- Stue/kjøkken 33,0m²
- Bad 2,9m²
- Soverom 5,1m²
- Soverom 5,4m²
- Disp. rom 5,0m²

Loft:

- Åpen disp. rom 23,9m² ved lav takhøyde.

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat

UTVENDIG

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål mot vest, ingen takrenne mot øst. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret (ukjent isolasjonsstatus). Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med bærende og avstivende taktro. Det er adkomst via trapp på kjøkkeninnredningen, samt fra utvendig trapp/stige via luke/dør i gavlvegg. Vinduer

med enkle glass Ytterdør av tre med stål/metallplate på utsiden. Kjøkkendøren er en stor, enkel labankdør i tre. Døren til loftet samt døren til krypkjelleren er også enkle labankdører. Terrasse mot sør på 15,2 m² med utgang fra kjøkken. Trapp fra terreng til terrasse.

INNVENDIG

Gulvene består av malte gulvbord av varierende type og bredde. Veggflater er utført med tapet, panelplater og malt trepanel.

Himlinger har malte plater og malt trepanel. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Fritidsboligen har teglsteinspipe og vedovn.

Bygningen er oppført med krypkjeller under trebjelkelaget, med stubbegulv.

Krypkjelleren er delt inn i tre soner. I østlig og vestlig

del står bygget på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under bjelkelaget. I

den midtre delen, orientert fra sør mot nord,

står bygget på mur, med lukket konstruksjon og adkomst via luke fra nord. Innvendig er det benyttet dører av ulik type og alder, herunder

malte fyllingsdører, finerdører, glatt skyvedør samt enkel foldedør.

VÅTROM

Bad

Badet har flislagt gulv samt malte vegger og tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, da nytt gulv ble lagt i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt undertak Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Lavest

punkt på gulvet er under vask Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for

tettesjikt. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett. Badet har ingen

ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt

fra kjøkken mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

I 2021 ble det montert et brukt kjøkken i hytten. Kjøkkenet har innredning med glatte

fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplate av valchromat

(2021). Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekranen er plassert under hytten og stenges i vinterhalvåret. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler. I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i disp. rom, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring (63 Amp).

TOMTEFORHOLD

Boligen er fundamentert på fjell og løsmasser av jord. Bygget er satt opp på murer og

pilarer av betong, siporexblokker og naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier. Utvendige vannledninger er av plast fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er avvik:

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert noe løs og bølgete papp rundt pipen (se bilde).

Det er registrert bruk av skiftespiker i bunnen av taket langs hele lengden som feste for pappen.

Det er registrert noe værslitte vindskier med behov for vedlikehold.

Normal tid før omlegging av papptekke er 10 - 30 år.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

Det mangler takrenner mot øst, og det er ikke nedløp på renne mot vest, kun utkast.

Det er registrert mye løv i takrennen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist tilløp til råte i kledningen, noe som medfører risiko for skjulte skader i konstruksjonen bak kledningen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe tørkede fuktskjolder rundt pipen.

På grunn av manglende tilgang til kott mot takfot i vest, er takkonstruksjonen kun undersøkt i tilgjengelige områder.

Det er registrert lite lufting i gesims, samt én ventil i gavlvegg.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Samtlige dører tar i karm ved lukking og åpning. Det er ikke etablert pakninger på dørene, noe som kan medføre kald trekk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og oppsprukne terrassebord.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i trappen.

- Utvendig - Utvendige trapper - 2

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert et høyt trinn fra toppen av trappen/stigen til gulvet på loftet, noe som kan medføre økt risiko for snubling eller fall ved bruk.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hytta fremstår som eldre, noe som gjenspeiles i overflatene.

På gulvene er det registrert hakk, riper og hull som er tettet, samt flere steder der gulvet har skjøter på samme sted. Det er også registrert manglende lister enkelte steder, både ved gulv, rundt dør og i tak.

Enkelte overflateskader er observert på vegger, samt tørkede fuktskjolder i taket i gangen der det ved fuktsøk ikke ble påvist indikasjoner på fukt.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert ulike trinnbredder og trinnhøyder på trappen. Dette kan påvirke brukervennlighet og sikkerhet, da ensartede trinn er viktig for trygg ferdsel.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

• Det er avvik:

Det er registrert noe riper og malingsflekker på enkelte innvendige dører.

Døren til badet tar i gulvet på kjøkkenet når den åpnes, på grunn av skjevheter i gulv og muligens vegg.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert en sokkel som står litt på skrå, samt noen skuffefronter som tar borti hverandre. Skapfronten er ikke festet til frysen. Det er også gamle fuktskader (oppsvulmet plate) i skap under vask. Det ble ikke påvist tegn til fukt ved fuktmåling.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert noe riss/sprekker og skjevheter i muren. Det er også observert skjevheter i bjelkelaget, samt stedvis helling mot hytta.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Det er registrert råteskader i vinduene samt i belistningen rundt vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene. Normal levetid for trevinduer er 20-60 år.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøvekontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Avvik over 100 mm gjennom hele rommet, samt over 60 mm innenfor 2 meter i overgangen mellom kjøkken og stue.

- Gang: Avvik på 22 mm gjennom hele rommet, samt 22 mm innenfor 2 meter.

- Loft: Avvik over 90 mm gjennom hele rommet, samt flere centimeter innenfor 2 meter. Målingene viser betydelige høydeforskjeller i flere rom, noe som medfører økt risiko for skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonen.
Punktet bør sees i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Det er avvik:

Det er påvist:

Brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette punktet gir TG3 Manglende ildfast plate på gulvet under sotluken på pipen.

- Sprekker i betong rundt pipen i bjelkelaget og i pussen på pipen, samt noe ufullstendige fuger på loftet.

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: • Det er avvik:

I området mot vest er det manglende tilkomst grunnet lav høyde. Det er etablert luke mot nord, hvor det ble foretatt fuktmåling i bjelkelaget rett innenfor åpningen. Det ble her ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt.

I den midtre delen av krypkjelleren er det i hovedsak manglende tilkomst til store deler av området. Adkomst er via luke mot nord, hvor det ble målt forhøyet fuktinnhold i bjelkelaget rett innenfor åpningen (ca. 24,8%). Konstruksjonen fremstår som lukket og uten tilfredsstillende ventilasjon. Det ble registrert betydelige nedbrytningsskader i gulvbjelke, hvor treverket fremstår sterkt oppsprukket og oppsmuldret med tydelige tegn til biologisk nedbrytning. Skadebildet indikerer langvarig fuktpåvirkning og råteskader. Det kan ikke utelukkes tidligere angrep fra treødeleggende insekter, men det ble ikke observert tegn til aktiv insektaktivitet. Denne delen får TG3

I området mot øst er det noe bedre høyde og tilgjengelighet. Det ble her registrert utildekket isolasjon som henger ned, samt gipsplater som ikke er tilstrekkelig festet og fremstår med nedbøyninger/bulinger. Ved fuktkontroll med pigger ble det stedvis målt forhøyede fuktverdier utover det som anses som akseptabelt.

Krypkjelleren er kun vurdert i tilgjengelige områder. Kryp Kjeller er generelt å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket skader i alle områder, utelukker ikke dette at det kan forekomme skjulte skader i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

Gulvet mangler sluk.

Fallforholdene er ikke i samsvar med kravene i forskrift på byggetidspunktet.

Det er risiko for vannlekkasje på våtrommet, hvor vann ikke har noen sluk å ledes til.

- Det er hull gjennom gulvet for strømledning til varmtvannsberederen.

- Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

• Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

- Gulvet mangler sluk.

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonene.

- Våtrom > Etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

- Tomteforhold - Søylar i tre

Avvik: • Det er avvik:

Enkelte stolper/søylar er plassert direkte mot fjell og betong, hvor det blant annet er registrert noe råte. Råte i dette punktet gir TG3.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

-Det er avvik i rømningsveier.

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Kilen rør as, 2021. Ufaglært: Utført av oss, 2021.

Beskrivelse: I forbindelse med tilkobling av vann og avløp ble det satt inn bad og kjøkken. Kjøkken ble montert av oss, samt legging av gulv på hemsene og ellers snekring/utbedring av terrasse.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Beskrivelse: 2 vinduer vendt nordover bør evt skiftes, ellers er vinduene ikke byttet av oss.

8. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Vinduene er gamle og det bør inspiseres og vurderes skifte.

10. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Utført av oss, 2022.

Beskrivelse: Reparasjon av terrasse med ny plank. Vi har også laget et midlertidig drivhus.

18. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Tveter & Lund AS, 2021.

Beskrivelse: Vann og avløp i velet. Informasjon bør tas med velformann.

25. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Jordingsfeil ved utedusj, så vi har stengt den av og bruker den ikke. Om det skal gjøres elektrisk arbeid, bør det ses på. Ellers fjerne utedusj.

27. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært venn, 2022.

Beskrivelse: I forbindelse med nytt bad og kjøkken fikk vi en venn til å sjekke sikringsskap og lage nye sikringer.

30. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Det er satt opp et midlertidig drivhus.

32. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Utført av oss.

Beskrivelse: Sneket av oss for å dyrke egne grønnsaker.

45. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Når man skrur på utelampa, går også lyset på inne på det ene

soverommet. Det har ikke vært problem for oss så har ikke gjort noe med det.

48. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Det er kommunale endringsplaner for anlegget ved Kastet, men vi har ikke satt oss inn i det da vi bor i Oslo og bruker hytten som feriested. Det er andre hytteeiere som er mer oppdatert på kommunens prosess og f.eks. velformann kan kontaktes for spørsmål. Det er også ny fin brygge for båt plass fra i fjor som hytten har båt plass til.

Innhold

Hytten:

1. Etasje: Stue/kjøkken, bad, bod, gang og 2 soverom

Terrasse på 15 kvm

Loft: Disp. rom

Det er også Bod med 2 boder, drivhus og utedo.

Hytta har båt plass i bryggeanlegg eid av hytteeierne i Djupsund vel lag i fellesskap.

Standard

Velkommen til en sjarmerende fritidsbolig med båt plass i attraktive Sandefjord et perfekt utgangspunkt for å skape din egen drømmehytte med nærhet til sjøen. Her får du en hyggelig og usjenert eiendom med stort potensial og mulighet for å sette ditt personlige preg.

Innvendig er hytta preget av malte gulvbord og panel som gir en lun hyttestemning. Planløsningen byr på fleksible løsninger med muligheter for minst 10 soveplasser. Den har to soverom, et ekstra rom uten vindu og en stor hems, i tillegg til anneks på tomta

Kjøkkenet er originalt løst med trappeskap opp til hems og ellers tidsriktige og prisbelønnet kjøkkenmoduler i norsk furu. Valchromat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det ble i 2021 lagt inn vann og avløp til hytta, og badet ble oppgradert med dusj, wc, og servant, og nytt flislagt gulv.

Badet har flislagt gulv fra 2021, samt malte vegger og tak. Rommet er av enklere standard.

Innvendig består boligen av malte gulvbord, vegger med en kombinasjon av tapet, panelplater og malt trepanel, samt himlinger med plater og panel. Overflatene bærer preg av bruk over tid, og det må påregnes vedlikehold og oppgradering.

Hytta inneholder 2 soverom og har en praktisk planløsning med gode muligheter for tilpasning etter egne behov.

På eiendommen finnes også et drivhus. Samt viltvoksende blåbær- og bringebærbusker, kirsebær- eple- og pæretrær og gamle villroser.

En sjarmerende hytte som gir deg en unik mulighet til å skape et personlig og idyllisk fristed nær sjøen på Vesterøya.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Dette medfølger ikke:

- Alle vegghengte hyller
- Lampe over spisebord

Dette kan medfølge om ønskelig:

- hageredskap og trillebår

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Vann og avløp lagt inn til kjøkken og bad
- Fliser ble lagt på badetgulvet (ingen membran) i 2021
- Benkeplate av valchromat (2021).
- I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten. den er fra 2012
- Utvendige vannledninger er av plast fra 2021.
- Trapp/stige fra terrasse til loftet.

2020:

- I 20/21 ble det montert et brukt kjøkken

2017:

- Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert og malt etter 2017.

2005:

- Taket ble omlagt ca. 2005

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Radonmåling

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring. Boligen har panelovn på badet og vedovn i stue/kjøkken.

En brukt varmtvannstank på ca. 200 liter ble installert i 2021 og er plassert liggende under hytten. Berederen er fra 2012 og er tilkoblet via stikkontakt.

Det er utført tilsyn på ildsted 11/7-2022, det ble oppdaget avvik. mangler trinn på tak, brennbart for nært sotluke/feieluke.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke avtalt norgespris på strømmen.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

51 390 (Omkostninger totalt)

68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 068 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 071 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 9 578 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (fritidsbolig) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Vann og avløp - Vedlikeholdsavgifter varierer avhengig av planlagt vedlikehold, i 2025 var det 3750kr. Djupsund vel styrer med vedlikehold av utvendig rør og pumpe til kommunalt anlegg.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 216 218 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» t, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 2 000

Velforening

Djupsund Vel:

- Ansvar for vedlikehold av badebrygge

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 115, bruksnummer 78, festenummer 5 i Sandefjord kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3907/115/78/5:

27.09.1967 - Dokumentnr: 3909 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 30 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

LEIEN KAN REGULERES

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

RETT TIL BADESTRAND OG BÅTOPPLAG

MED FLERE BESTEMMELSER

Gjelder denne registerenheten med flere

Se punktet feste og vedlagt festekontrakt for mer informasjon.

01.01.2020 - Dokumentnr: 653928 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0710 Gnr:115 Bnr:78

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 396544 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3804 Gnr:115 Bnr:78

Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1967 - Dokumentnr: 3909 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:3907 Gnr:115 Bnr:78

Med flere bestemmelser

- Rett til opplagsplass til en båt, likeledes etter bortfester anvisning.

- Båtpuss skal fester foreta på plass anvist av bortfester.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann: offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

Tilknytning avløp: Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: hensyn friluftsliv og fritidsbebyggelse.

Følger reguleringsplan Varden del 1-2-3-4 (plan-ID 19760009), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i planen regulert til friområde.. 26.08.1976

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023, ikrafttredelse 21.09.2023. Et delareal på 749 kvm er i kommuneplanen avsatt til Fritidsbebyggelse, Nåværende med områdenavn BFR. Et annet delareal på 101 kvm er avsatt til Blå/grønnstruktur, Nåværende med områdenavn G.

Eiendommen berøres av hensynssone H530 Arealet ligger innenfor en sone med særlige hensyn til friluftsliv og hensynssone H310 Arealet ligger innenfor fareområde for ras- og skredfare. Det betyr at området ligger under marin grense og/eller at det er et kjent fareområde for kvikkleire. Det må påregnes krav om geotekniske vurderinger før iverksetting av byggetiltak innenfor området, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
18 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk. (megler tar betalt for maks 5 visninger totalt).

Ansvarlig megler

Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

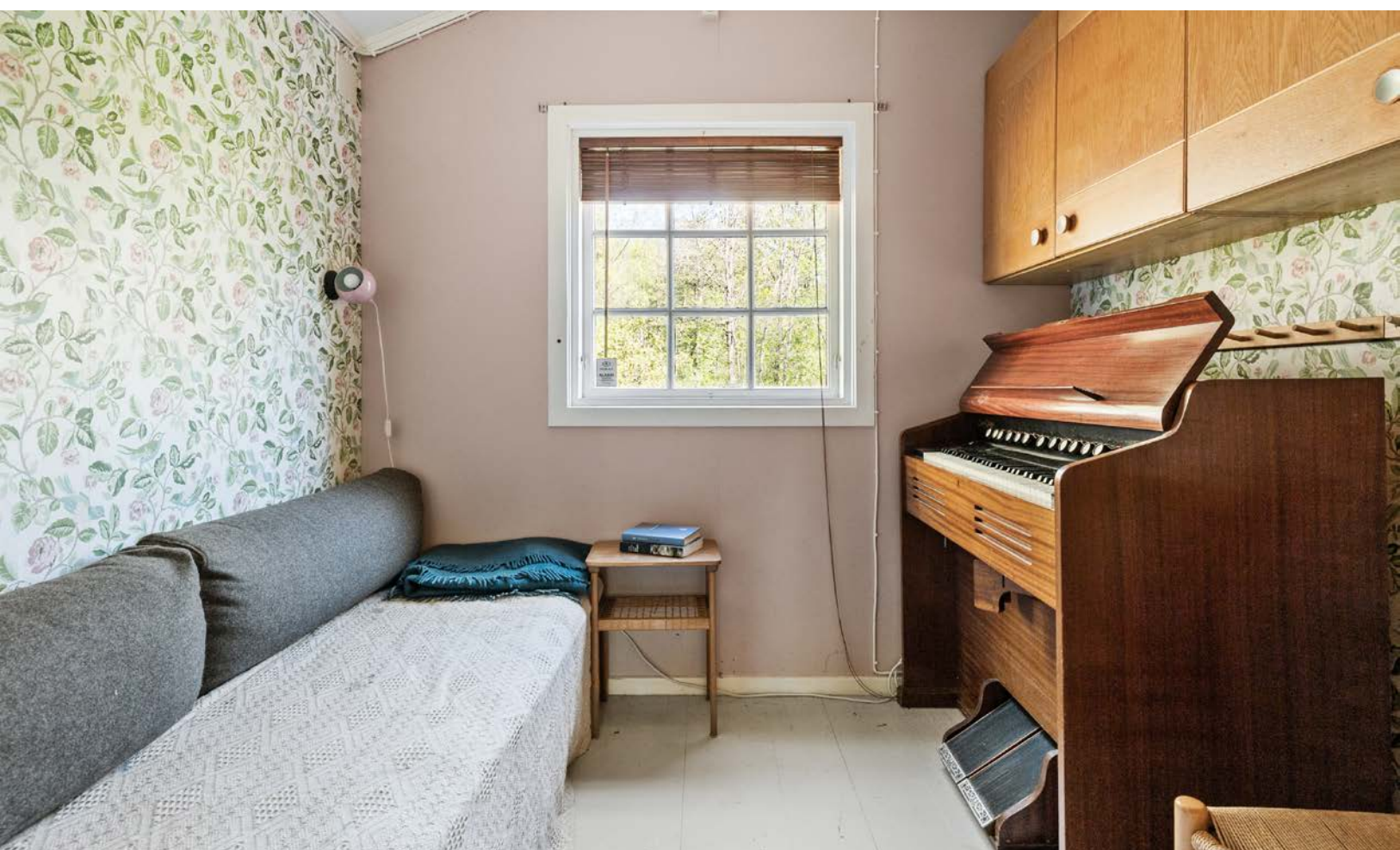
22.05.2026



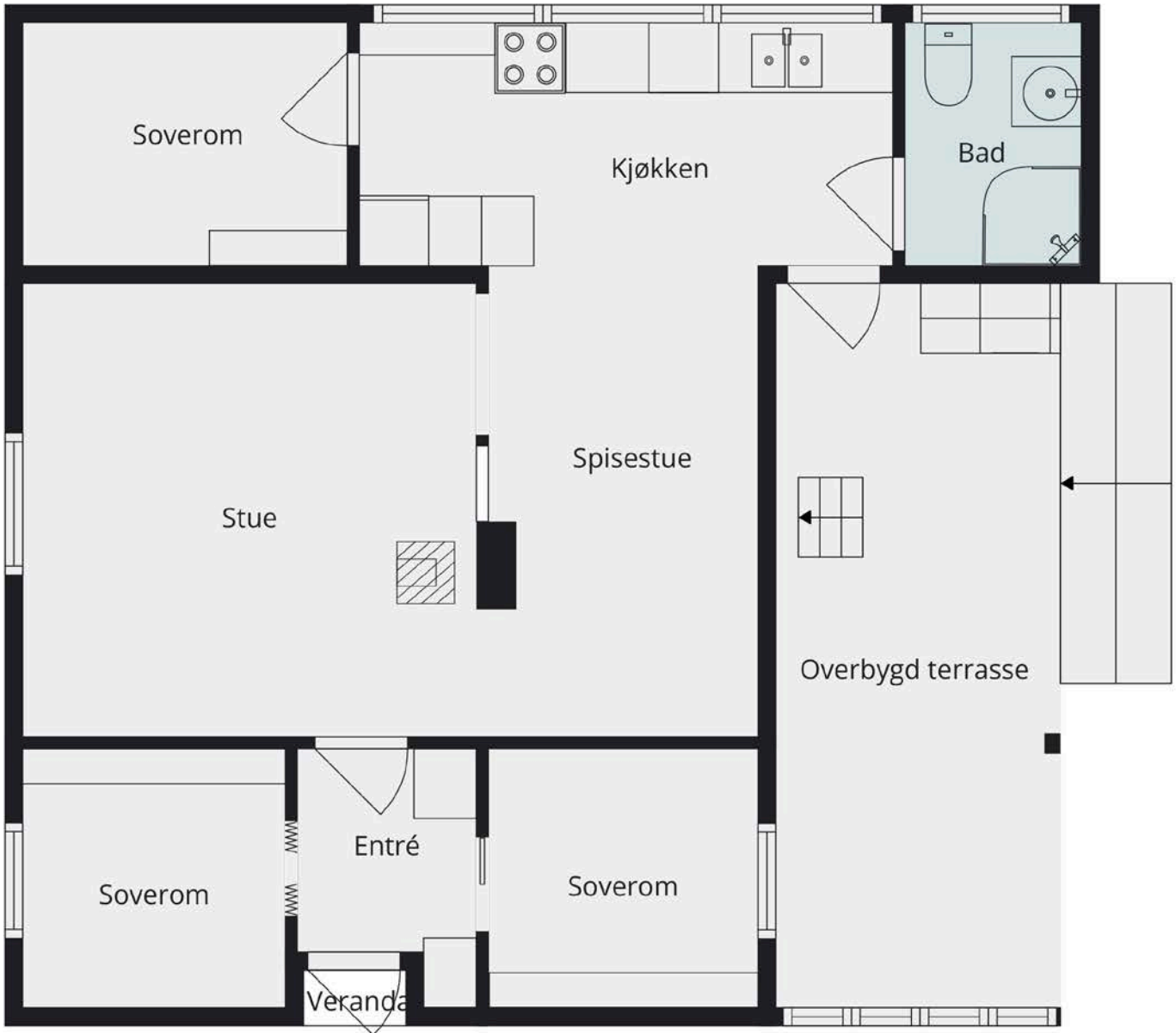


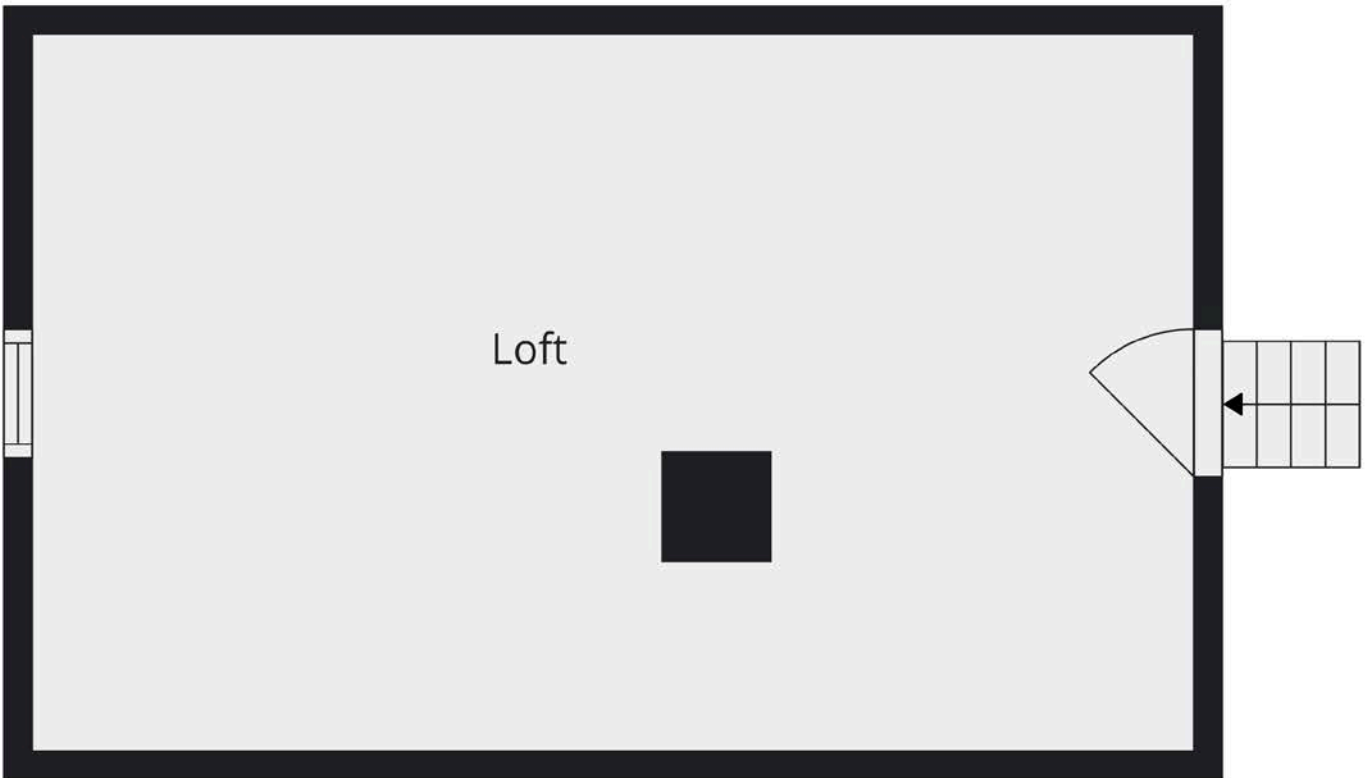








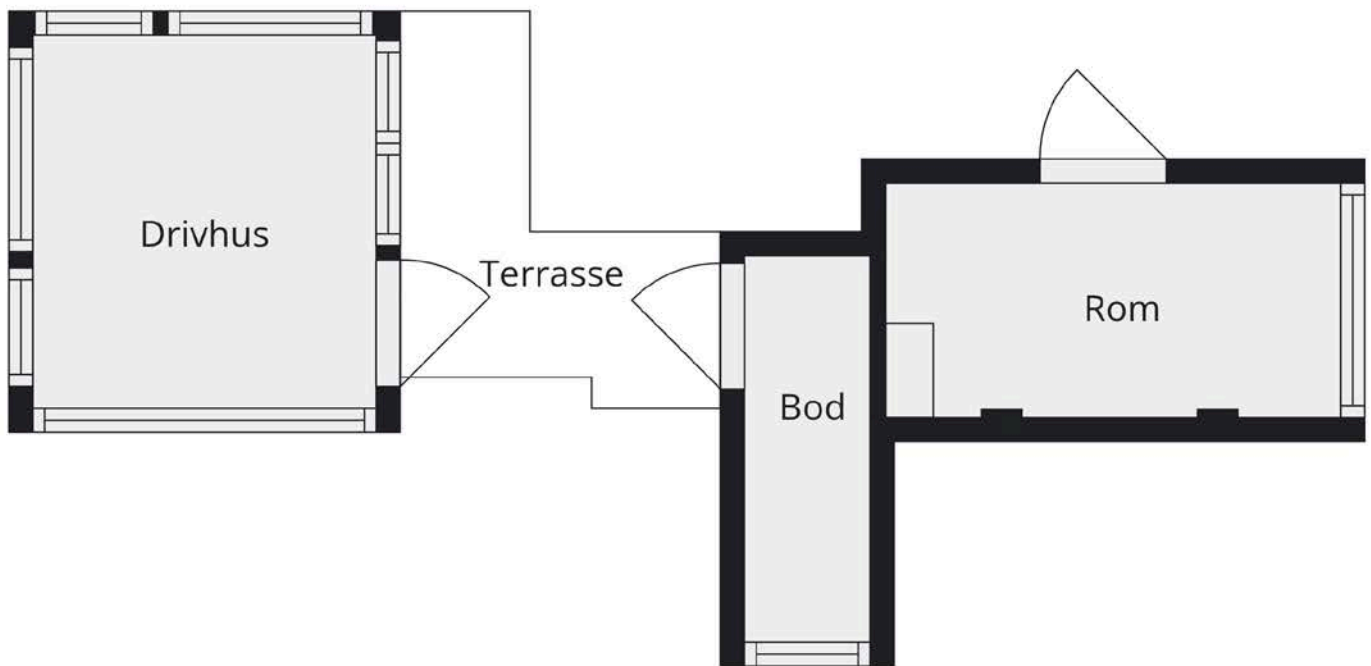


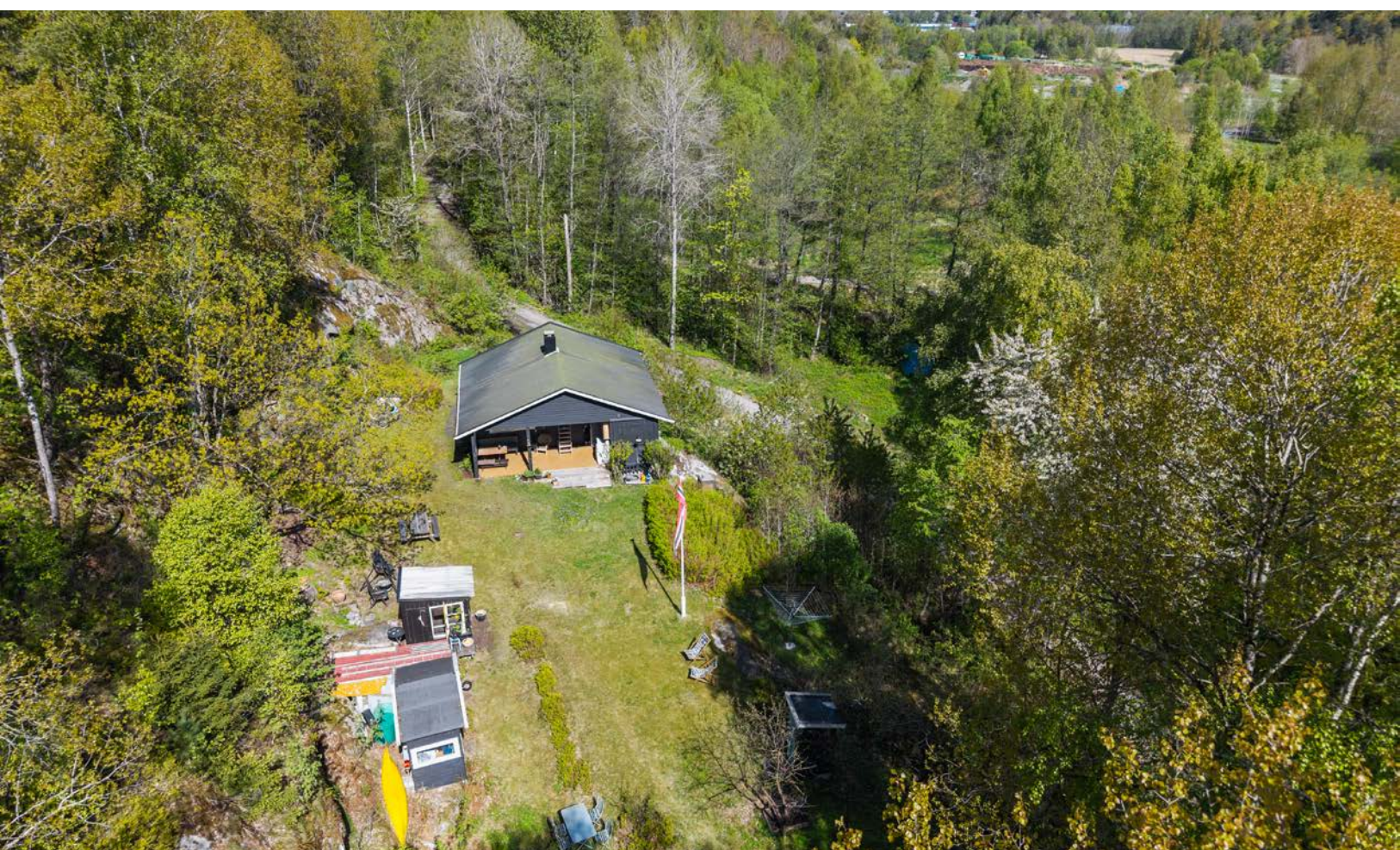






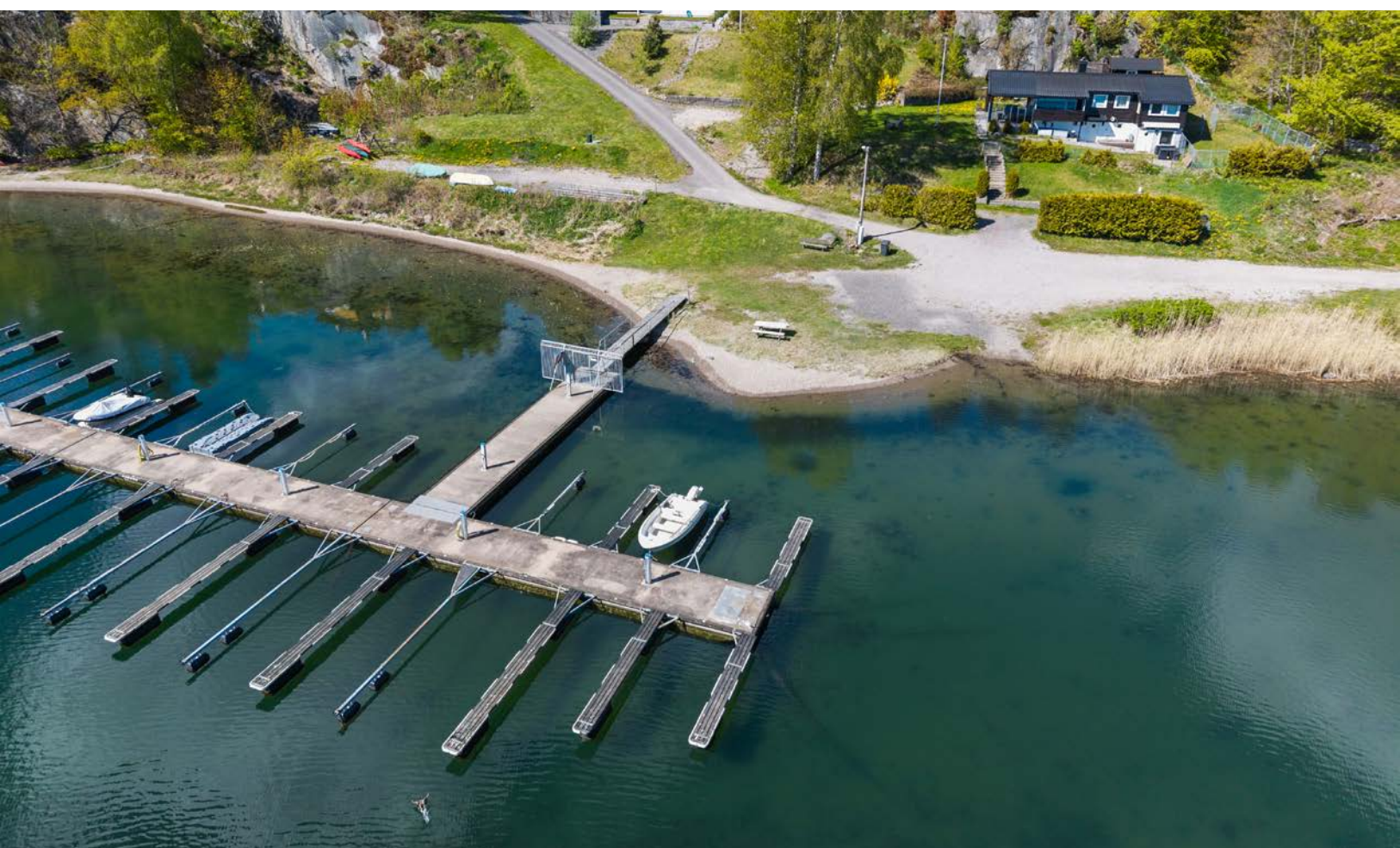














Vedlegg

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD  SANDEFJORD kommune

 gnr. 115, bnr. 78, fnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22568-1064

Eiendomsverdi ref nr: DR8339

Foretak: LIDAL TAKST AS

Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

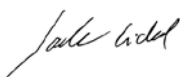
Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring.

Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen.

Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

Rapportansvarlig



Jarle Lidal

Uavhengig Takstingeniør

jarle@lidaltakst.no

900 90 625



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er oppført som sommerhytte i ca. 1960, og er på- og ombygget på 1970-tallet. Bygget har gjennomgående enkel konstruksjonsstandard med varierende isolasjonsgrad, og er stedvis uisolert. Det er registrert noe skjvheter i konstruksjonen.

Taket ble omlagt ca. 2005, og fremstår med normal værslitasje. Utvendig kledning er i hovedsak fra byggeår og har varierende tilstand, med stedvise råteskader.

Trebjelkelag har skjvheter og noe svikt. Bygget har enkle vinduer og dører.

Innvendige overflater er i hovedsak oppgradert og malt etter 2017.

Badet er etablert i 2021 med installasjon av vann og avløp samme år. Badet er utstyrt med servant, toalett og dusj. Det er ikke registrert sluk eller dokumentert membranløsning.

Fritidsboligen er av eldre dato og bærer preg av egeninnsats og løsninger som ikke fremstår som fagmessig utført. Det må påregnes vedlikehold. Det vises til rapportens øvrige punkter for nærmere beskrivelse.

Bygget er oppført etter eldre byggeforskrifter, og standarden avviker fra dagens krav til blant annet planløsning, inn klima og energiøkonomisering.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje:

- Gang 3,0m²
- Stue/kjøkken 33,0m²
- Bad 2,9m²
- Soverom 5,1m²
- Soverom 5,4m²
- Disp. rom 5,0m²

Loft:

- Åpen disp. rom 23,9m² ved lav takhøyde.

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovliggheit omtales separat under punktet «Lovliggheit» og HMS.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå. Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål mot vest, ingen takrenne mot øst.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret (ukjent isolasjonsstatus). Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med bærende og avstivende taktro. Det er adkomst via trapp på kjøkkeninnredningen, samt fra utvendig trapp/stige via luke/dør i gavlvegg.

Vinduer med enkle glass

Ytterdør av tre med stål/metallplate på utsiden. Kjøkkendøren er en stor, enkel labankdør i tre. Døren til loftet samt døren til krypkjelleren er også enkle labankdører.

Terrasse mot sør på 15,2 m² med utgang fra kjøkken.

Trapp fra terreng til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene består av malte gulvbord av varierende type og bredde.

Veggflater er utført med tapet, panelplater og malt trepanel.

Himlinger har malte plater og malt trepanel.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Fritidsboligen har teglsteinspipe og vedovn.

Bygningen er oppført med krypkjeller under trebjelkelaget, med stubbegulv. Krypkjelleren er delt inn i tre soner. I østlig og vestlig del står bygget på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under bjelkelaget. I den midtre delen, orientert fra sør mot nord, står bygget på mur, med lukket konstruksjon og adkomst via luke fra nord.

Innvendig er det benyttet dører av ulik type og alder, herunder malte fyllingsdører, finerdører, glatt skyvedør samt enkel foldedør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har flislagt gulv samt malte vegger og tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, da nytt gulv ble lagt i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt undertak

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Lavest punkt på gulvet er under vask

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt. Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Badet har ingen ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2021 ble det montert et brukt kjøkken i hytten. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplate av valchromat (2021). Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekranen er plassert under hytten og stenges i vinterhalvåret. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten.

Sikringssskap med automatsikringer plassert i disp. rom, totalt 6

Beskrivelse av eiendommen

kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring (63 Amp).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell og løsmasser av jord.

Bygget er satt opp på murer og pilarer av betong, siporexblokker og naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier. Utvendige vannledninger er av plast fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Drivhus

- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at boden er oppført på naboeiendommen. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Tiltaket er ikke omsøkt, men vurderes å være oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og er dermed ikke søknadspliktig.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig overfor kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Utedo

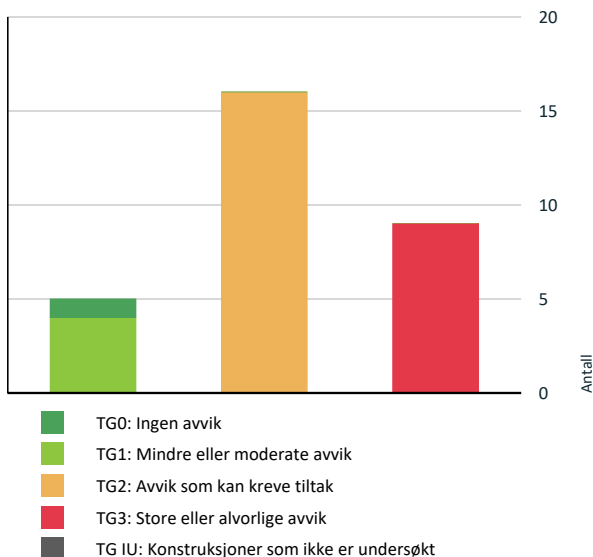
- Det foreligger ikke tegninger

Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

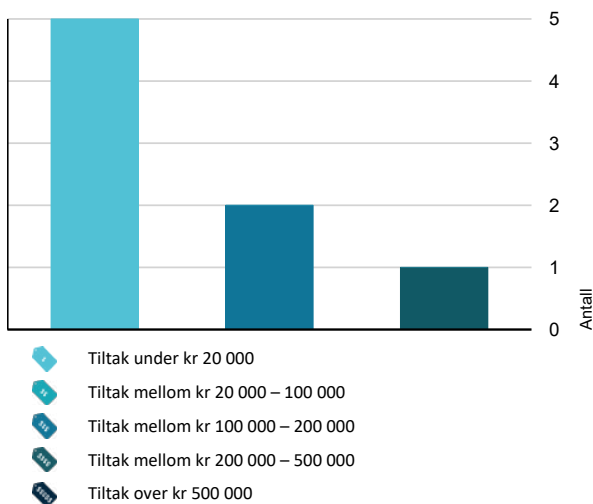
Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Søyler i tre** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke fra Enova, forenklet utgave ved salg

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	I 20/21 ble det montert et brukt kjøkken
2021	Modernisering	Vann og avløp lagt inn til kjøkken og bad
2021	Modernisering	Flise ble lagt på badetgulvet (ingen membran)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert noe løs og bølgete papp rundt pipen (se bilde).

Det er registrert bruk av skiftespiker i bunnen av taket langs hele lengden som feste for pappen.

Det er registrert noe værslitte vindskier med behov for vedlikehold.

Normal tid før omlegging av papptekke er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Taktekking og undertak begynner å bli eldre, og det er derfor viktig å følge med på utviklingen. Det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasjer.

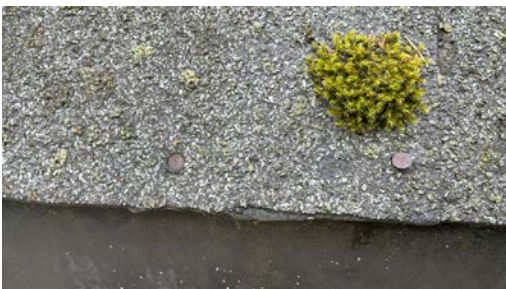
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig, da dette avhenger av blant annet værpåvirkning og vedlikehold.

Det bør gjennomføres utbedring av løs og bølgete papp rundt pipen for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av taket.

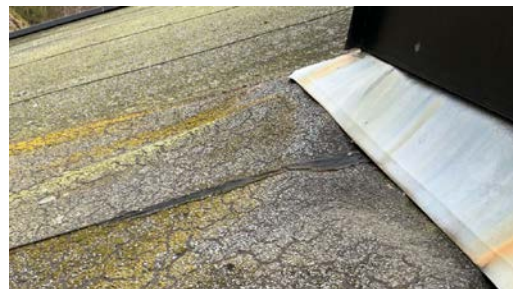
Bruk av skiftespiker som feste for pappen bør vurderes nærmere, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer og redusert levetid på taktekkingen.

Værslitte vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å unngå råteskader og ytterligere forringelse av takkonstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.



Spiker i bunn av ta



Løs og bølgete papp under pipen



Vindskiver med behov for vask og vedlikehold.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt/lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det mangler takrenner mot øst, og det er ikke nedløp på renne mot vest, kun utkast.
Det er registrert mye løv i takrennen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om å montere snøfangere. Når det er sagt, har eier et selvstendig ansvar for å ivareta sikkerheten rundt bygningen. Det bør derfor vurderes å montere snøfangere der det er fare for at snø og is kan rase ned og forårsake skade på personer, dyr, kjøretøy eller bygningsdeler. Stigetrinn for feier bør monteres for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipen, slik at feing og tilsyn kan utføres på en trygg måte.

Det anbefales å følge opp renner, nedløp og beslag med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold, ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting bør vurderes dersom det oppstår lekkasjer, korrosjon eller svekket funksjon. Uten slike tiltak øker risikoen for vanninntrengning og utilstrekkelig avrenning, noe som kan føre til fukt- og råteskader på fasaden og gesimsen, samt medføre økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader på sikt.

Det bør monteres takrenner mot øst og etablere nedløp på renne mot vest for å sikre effektiv bortledning av vann fra taket, og dermed redusere risiko for fuktskader på fasade og grunnmur.

Takrennene bør renses for løv for å unngå tilstopping og påfølgende vannskader.



Løv i renne



Mangler stigetrinn og snøfanger



Mangler nedløp



Mangler renner

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret (ukjent isolasjonsstatus). Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er påvist tilløp til råte i kledningen, noe som medfører risiko for skjulte skader i konstruksjonen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut råteskadet bordkledning og etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.

Kledningen bør ikke gå helt ned i terreng, da dette øker risikoen for fuktopptak og videre råteutvikling i konstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

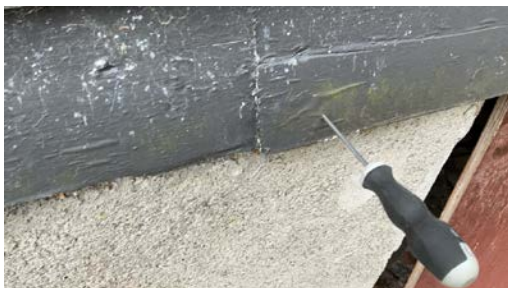
Tilstandsrapport



Kledning med liten klaring til terreng.



Råte i hjørnekaske



Råte i kledning



Råte i kledning

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med bærende og avstivende taktro. Det er adkomst via trapp på kjøkkeninnredningen, samt fra utvendig trapp/stige via luke/dør i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe tørkede fuktskjolder rundt pipen.

På grunn av manglende tilgang til kott mot takfot i vest, er takkonstruksjonen kun undersøkt i tilgjengelige områder.

Det er registrert lite lufting i gesims, samt én ventil i gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på de tørkede fuktskjoldene rundt pipen over tid. Dersom det oppdages videre utvikling, bør tiltak for tetting iverksettes for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Begrenset tilgang til kott mot takfot i vest medfører usikkerhet om tilstanden i disse områdene. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader, da uoppdagede skader kan føre til økt risiko for råte eller andre bygningsmessige problemer.

Dersom det oppleves høy luftfuktighet eller kondens under taktroen, anbefales det å utbedre luftingen for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Målinger utført flere steder med pigger, uten tegn til fukt. Her ved fuktskjolder rundt pipen



Mangel på tilgang til kott

1 TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med enkle glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduene har råteskader.

Det er registrert råteskader i vinduene samt i belistningen rundt vinduene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vinduene. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med råteskader og slitte karmen bør skiftes ut eller utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Grunnet alder anbefales det å skifte ut alle vinduene samlet. Kostnadsestimat er på dette tiltaket.

Som minste tiltak bør vinduer og belistning med råteskader skiftes ut.

Vanskeligheter med å åpne og lukke vinduer bør utbedres for å sikre god funksjonalitet og ventilasjon.

Tegn på innvendig kondensering kan føre til ytterligere fuktskader og bør utredes nærmere for å avdekke årsak og forhindre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Råte i belistning



Råte i stuevindu



Råte i belistning



Vinduer til kjøkken og bad

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør av tre med stål/metallplate på utsiden. Kjøkkendøren er en stor, enkel labankdør i tre. Døren til loftet samt døren til krypkjelleren er også enkle labankdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Samtlige dører tar i karm ved lukking og åpning. Det er ikke etablert pakninger på dørene, noe som kan medføre kald trekk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på dørene.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke tar i karm ved åpning og lukking, og det bør monteres pakninger for å redusere kald trekk.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, må det påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting i nær fremtid for å unngå funksjonssvikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 15,2 m² med utgang fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje og oppsprukne terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassebord som er værslitte og har synlig slitasje bør skiftes ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrassen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt risiko for råte, skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terreng til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skjevhet i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av skjevheten i trappen for å redusere risikoen for ytterligere deformasjon og for å ivareta sikkerheten ved bruk. Skjevhet kan medføre økt fare for snubling og fall.



Litt skjevheter i trappen

TG 2 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp/stige fra terrasse til loftet.

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et høyt trinn fra toppen av trappen/stigen til gulvet på loftet, noe som kan medføre økt risiko for snubling eller fall ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres et ekstra trinn eller annen løsning for å redusere høydeforskjellen mellom toppen av trappen/stigen og loftsgulvet, for å redusere risikoen for snubling eller fallskader.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv av malte gulvbord av forskjellig type/bredder. Veggene har tapet, panelplater og malt trepanel. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hytta fremstår som eldre, noe som gjenspeiles i overflatene.

På gulvene er det registrert hakk, riper og hull som er tettet, samt flere steder der gulvet har skjøter på samme sted. Det er også registrert manglende lister enkelte steder, både ved gulv, rundt dør og i tak.

Enkelte overflateskader er observert på vegger, samt tørkede fuktskjolder i taket i gangen der det ved fuktsøk ikke ble påvist indikasjoner på fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå tilfredsstillende standard og funksjon.

Manglende lister bør monteres for å sikre et helhetlig og ferdigstilt uttrykk, samt hindre oppsamling av støv og smuss.

Tørkede fuktskjolder i taket bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell ny fukt, da dette kan indikere tidligere lekkasje og risiko for fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



Tettet hull i kjøkkengulv



Skjøt i gulvbord



Mangler taklist ved pipe



Ingen fuktindikasjoner registrert ved fuktsøk

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøvekontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue/kjøkken: Avvik over 100 mm gjennom hele rommet, samt over 60 mm innenfor 2 meter i overgangen mellom kjøkken og stue.
- Gang: Avvik på 22 mm gjennom hele rommet, samt 22 mm innenfor 2 meter.
- Loft: Avvik over 90 mm gjennom hele rommet, samt flere centimeter innenfor 2 meter.

Målingene viser betydelige høydeforskjeller i flere rom, noe som medfører økt risiko for skjevheter og ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Punktet bør sees i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre hytte. Dersom hytten en gang skal renoveres, bør slike tiltak vurderes.

Betydelige høydeforskjeller medfører økt risiko for skjevheter, knirk og utfordringer ved fremtidig oppussing eller legging av nytt gulv. Forholdene bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytten har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist:

- Brennbar materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette punktet gir TG3
- Manglende ildfast plate på gulvet under sotluken på pipen.
- Sprekker i betong rundt pipen i bjelkelaget og i pussen på pipen, samt noe ufullstendige fuger på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand til brennbar materiale ved sotluke/feieluke, samt montere ildfast plate på gulvet under sotluken for å redusere brannrisiko.

Sprekker i betong og puss rundt pipen, samt ufullstendige fuger på loftet, bør utbedres for å hindre spredning av røyk og brann, samt for å unngå ytterligere forringelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprekker



Manglende gulvplate, samt brennbar materiale nærmere en 300 mm fra feieluke.

TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjelleren er delt opp i tre områder/soner. Mot vest og øst står hytten på søyler/pilarer, med åpen og luftet konstruksjon under trebjelkelag og stubbegulv. I den midtre delen, fra sør til nord, står hytten på mur og har en lukket konstruksjon med luke i nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I området mot vest er det manglende tilkomst grunnet lav høyde. Det er etablert luke mot nord, hvor det ble foretatt fuktmåling i bjelkelaget rett innenfor åpningen. Det ble her ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt.

I den midtre delen av krypkjelleren er det i hovedsak manglende tilkomst til store deler av området. Adkomst er via luke mot nord, hvor det ble målt forhøyet fuktinnhold i bjelkelaget rett innenfor åpningen (ca. 24,8 %). Konstruksjonen fremstår som lukket og uten tilfredsstillende ventilasjon. Det ble registrert betydelige nedbrytningsskader i gulvbjelke, hvor treverket fremstår sterkt oppsprukket og oppsmuldret med tydelige tegn til biologisk nedbrytning. Skadebildet indikerer langvarig fuktpåvirkning og råteskader. Det kan ikke utelukkes tidligere angrep fra treødeleggende insekter, men det ble ikke observert tegn til aktiv insektaktivitet. Denne delen får TG3

I området mot øst er det noe bedre høyde og tilgjengelighet. Det ble her registrert utildekket isolasjon som henger ned, samt gipsplater som ikke er tilstrekkelig festet og fremstår med nedbøyninger/bulinger. Ved fuktkontroll med pigger ble det stedvis målt forhøyede fuktverdier utover det som anses som akseptabelt.

Krypkjelleren er kun vurdert i tilgjengelige områder. Kryp kjeller er generelt å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, som følge av fukt fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket skader i alle områder, utelukker ikke dette at det kan forekomme skjulte skader i utilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av kvalifisert fagperson for å kartlegge skadeomfang og årsak. Skadet trevirke må påregnes utskiftet. I tillegg bør det gjennomføres tiltak for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren, eksempelvis forbedret ventilasjon. I østlig del bør nedhengende isolasjon legges opp og sikres, og plater må festes forskriftsmessig. Det anbefales også kontroll og eventuell utbedring av fuktforhold i denne delen.

Skadene medfører redusert bæreevne i konstruksjonen og kan gi videre svekkelse over tid dersom forholdet ikke utbedres. Fuktforholdene i krypkjelleren, kombinert med manglende ventilasjon og stedvis forhøyede fuktverdier, øker risikoen for ytterligere råteskader og spredning til øvrige konstruksjoner. I østlig del kan nedhengende isolasjon og utilstrekkelig festede plater bidra til redusert funksjon og økt risiko for fuktopphopning i konstruksjonen. Begrenset tilkomst gir usikkerhet knyttet til tilstanden i utilgjengelige områder, hvor det ikke kan utelukkes skjulte skader. Forholdet vurderes som alvorlig og kan påvirke bygningens stabilitet lokalt.

Kostnadsestimatet er knyttet til videre undersøkelser. Det må påregnes høyere kostnader ved utbedring, avhengig av skadeomfang.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Øst - Isolasjon som ikke er tildekket og henger ned.



Øst - Forhøyede fuktverdier utover det som anses som akseptabelt.



Midten - Høy fuktighet i gulvbjelke



Midten - Det er registrert betydelige nedbrytningsskader i gulvbjelke i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ulike trinnbredder og trinnhøyder på trappen. Dette kan påvirke brukervennlighet og sikkerhet, da ensartede trinn er viktig for trygg ferdsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av trappen slik at trinnbredder og trinnhøyder blir mest mulig ensartede, for å redusere risikoen for snubling og fallulykker. Ulike trinnmål kan medføre økt fare for uhell og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Trapp til loft bygget over kjøkkeninnredning

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt fyllingsdør, finerdører, glatt skyvedør og enkel foldedør av ulik alder.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Det er registrert noe riper og malingsflekker på enkelte innvendige dører.

Døren til badet tar i gulvet på kjøkkenet når den åpnes, på grunn av skjevheter i gulv og muligens vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av riper og malingsflekker på de aktuelle dørene for å opprettholde estetisk standard.

Døren til badet bør justeres slik at den ikke tar i gulvet, for å unngå ytterligere slitasje på både dør og gulv, samt sikre normal funksjon.



Ripe i skyvedør



Malingsflekker



Badedøren tar i gulvet



Foldedør til soverom

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv samt malte vegger og tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, da nytt gulv ble lagt i 2021. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt undertak

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i våtsone bør jevnlig kontrolleres for fuktbelastning, og nødvendige tiltak må iverksettes ved tegn til skade.

Uten jevnlig kontroll og utbedring kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsone

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Det er ingen sluk og ingen membran. Lavest punkt under vask

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

- Gulvet mangler sluk.
- Fallforholdene er ikke i samsvar med kravene i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er risiko for vannlekkasje på våtrommet, hvor vann ikke har noen sluk å ledes til.
- Det er hull gjennom gulvet for strømledning til varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres sluk og tilfredsstillende fall på gulvet for å sikre forsvarlig avrenning av vann. Hull for strømledning til varmtvannsbereder må tettes forskriftsmessig for å hindre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende sluk og utilstrekkelig fall er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner og underliggende rom, samt fare for fuktskader og følgeskader på bygget.

Kostnadsestimat er satt samlet på neste punkt vedrørende sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport



Hull i badegulv for strømledning til bereder

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Det er avvik:

Det er registrert følgende avvik:

- Gulvet mangler sluk.
- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sluk og tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtsonene på gulv og vegger for å sikre mot vannskader.

Manglende sluk og tettesjikt medfører høy risiko for fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Det anbefales å totalrenovere badet etter gjeldende krav i forskriftene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk eller elektrisk avtrekk til badet, samt tilfredsstillende løsning for tilluft, for eksempel ved å montere ventil eller luftespalte ved dør.

Manglende ventilasjon gir økt risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot toalett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



Ingen fuktutslag registret ved fuktmåling i vegg

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

I 2021 ble det montert et brukt kjøkken i hytten. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Benkeplate av valchromat (2021).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det ble registrert en sokkel som står litt på skrå, samt noen skuffefronter som tar borti hverandre. Skapfronten er ikke festet til frysen. Det er også gamle fuktskader (oppsvulmet plate) i skap under vask. Det ble ikke påvist tegn til fukt ved fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering av sokkel og skuffefronter, samt feste skapfront til frysen for å sikre funksjonalitet og hindre videre slitasje.

Gamle fuktskader i skap under vask er av estetisk karakter, og bunnplaten kan skiftes ut om ønskelig. Det er ikke fare for videre skadeutvikling så lenge det ikke oppstår lekkasje fra vasken.

Tilstandsrapport



Ingen fuktindikasjoner registrert ved fuktsøk



Gamle fuktskader i skap



Skuffefronter som tar litt i hverandre



Sokkel som står litt på skrå

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt, lukt og fett, noe som øker risikoen for dårlig inneklima og skader på overflater og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler mekanisk avtrekk til kokesonen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekranen er plassert under hytten og stenges i vinterhalvåret.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Stoppekrane

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer eller tilbakeslag. Manglende lufting kan føre til dårlig avrenning, lukt i boligen og økt risiko for skader på rørsystemet.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

I 2021 ble det kjøpt og installert en brukt varmtvannstank på ca. 200 liter, som er plassert liggende under hytten.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I henhold til gjeldende forskrift ved installasjon (NEK 400:2010, fra 1. juli 2010) skal varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kW være fast tilkoblet strømforsyning. Den aktuelle berederen er tilkoblet via stikkontakt. Dette var tidligere vanlig praksis, men er ikke i samsvar med forskriften som gjaldt da berederen ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift. Tilkobling via stikkontakt øker risikoen for varmegang og i verste fall brann, samt at anlegget ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt på badet.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer plassert i disp. rom, totalt 6 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring (63 Amp).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Vet ikke når det ble total rehabilitert. Vi har fått utført noe selv.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Noe el-arbeid utbedret av elektriker som vennetjeneste, så ingen kvittering.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er opplyst og/eller registrert at elektriske arbeider i boligen ikke er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det fremgår også av egenerklæringen at det foreligger enkelte feil og mangler ved anlegget. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en helhetlig kontroll og vurdering av det elektriske anlegget utført av autorisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og løsmasser av jord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er satt opp på murer og pilarer av betong, siporexblokker og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe riss/sprekker og skjevheter i muren. Det er også observert skjevheter i bjelkelaget, samt stedvis helling mot hytta.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss og sprekker i muren bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen.

Skjevheter i bjelkelaget kan tyde på setninger i mur og søylepunkt, og bør derfor vurderes nærmere for å avklare om det er behov for utbedring, da dette kan medføre økt belastning og risiko for ytterligere setningsskader eller redusert stabilitet.

Punktet bør sees i sammenheng med Etasjeskille/gulv mot grunn.



Noe ris/sprekker og skjevherter i mur mot nord



Riss i bunn av søylepunkt

TG 3 Søyler i tre

Beskrivelse

Søyler i tre er montert direkte på betong.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte stolper/søyler er plassert direkte mot fjell og betong, hvor det blant annet er registrert noe råte. Råte i dette punktet gir TG3.

Konsekvens/tiltak

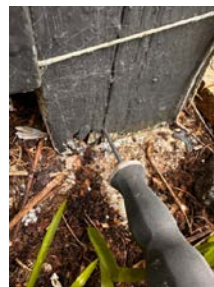
- Tiltak:

Stolper og søyler med råte må skiftes ut eller utbedres (settes i søylesko eller lignende) for å sikre bæreevnen og forhindre videre forringelse av konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder dette siste punktet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i bunn av søyle mot øst



Råte i bunn av søyle mot sør

TG 0 Terrenforhold

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og tilkoblet pumpestasjon (eget AS i velforeningen) som pumper videre inn på kommunalt anlegg, ifølge eier. Utvendige vannledninger er av plast fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2021.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført før 2010. På oppføringstidspunktet var det ikke krav om radonforebyggende tiltak slik som radonsperre, og det er ikke opplyst at det er gjennomført radonmålinger. Det foreligger derfor ingen dokumentasjon som bekrefter om radonnivåene i boligen er innenfor gjeldende anbefalte grenseverdier.

Innvendig trapp mangler rekkverk der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.
Det mangler håndløper i trappeløp der dette er påkrevd i henhold til dagens sikkerhetskrav.

Det er påvist avvik i bruk av disp.rom som soverom, samt at loft og benyttes til overnatting. Begge disse rommene mangler vindu/dagslys samt at loftet mangler godkjent rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling og dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i inneluften. Dersom radonnivåene er forhøyede, kan dette medføre behov for radonreducerende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene og eventuelt vurdere nødvendige tiltak.

Manglende rekkverk medfører fare for fall og fallskader. Det anbefales å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.
Manglende håndløper kan medføre redusert sikkerhet og økt fare for fall. Det anbefales å etablere håndløper i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.

Det anbefales å opphøre bruk av rommene til varig opphold/soverom inntil kravene er oppfylt. Dersom rommene skal benyttes til dette formålet, må det etableres godkjente løsninger for dagslys, ventilasjon og rømningsvei i henhold til gjeldende forskrifter. Tiltakene bør prosjekteres og utføres av kvalifiserte fagpersoner, og det må påregnes søknadspliktige arbeider. Bruk av disp.rom og loft til varig opphold/overnatting uten tilfredsstillende dagslys og rømningsmuligheter er ikke i samsvar med gjeldende krav. Dette medfører økt risiko ved brann, da rømningsforholdene er utilstrekkelige. Manglende dagslys og ventilasjon gir også redusert bokvalitet og kan ha negativ innvirkning på helse og inneklima.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Boden er oppført i trekonstruksjon, fundamentert på stein og fjell, med liggende trekledning samt innslag av blikkplater. Gulvet består av trekonstruksjon i den ene delen. Bygget er utstyrt med enkle ytterdører.

Takkonstruksjonen er utført som en kombinasjon av saltak og pultak. Taktekkingen består av papp og blikkplater. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at boden ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket. Det er imidlertid observert tegn til råteskader i både tak- og veggkonstruksjonen, samt skjevheter i bygget. På bakgrunn av dette anbefales det å foreta nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og eventuelt behov for utbedring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Drivhus



Anvendelse

Byggeår

2021

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Drivhuset er oppført i trekonstruksjon med stående kledning, plassert på en treplattning av terrassebord. Bygget er utstyrt med enkel labank ytterdør og eldre vinduer.

Takkonstruksjonen er utført som pultak, tekket med bølgeplater av PVC. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at drivhuset ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Utedoen er oppført i trekonstruksjon, fundamentert direkte på terreng med enkelte løst plasserte lecablokker, og har liggende trekledning. Gulvet består av trekonstruksjon. Bygget er utstyrt med enkle ytterdører.

Takkonstruksjonen er utført som pultak, med taktekking av papp. Det er ikke etablert takrenner.

Det presiseres at utedoen ikke er tilstandsvurdert som en del av denne rapporten. Det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler som ikke er avdekket. Det er imidlertid observert tegn til råteskader i takkonstruksjonen. På bakgrunn av dette anbefales det å foreta nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson for å avklare skadeomfang og eventuelt behov for utbedring.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

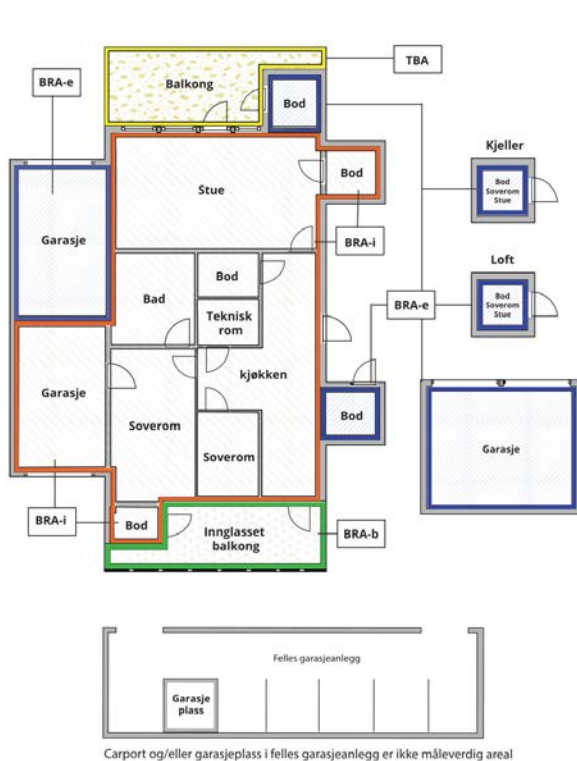
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57			57	15		57
Loft						24	24
SUM	57				15	24	81
SUM BRA	57						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod, gang		
Loft	Disp. rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje						7	7
SUM						7	7
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			Bod, bod 2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovtteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.

januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		3		3	
SUM		3			
SUM BRA	3				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Drivhus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at boden er oppført på naboeiendommen. Det foreligger ikke skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke tegninger av bygget. Tiltaket er ikke omsøkt, men vurderes å være oppført i samsvar med unntaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 20-5, og er dermed ikke søknadspliktig.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at tiltaket er meldepliktig overfor kommunen, slik at bygget kan registreres i kommunens kart- og matrikkelsystem.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		1		1	

SUM		1
SUM BRA	1	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utedo	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det opplyses at utedo er oppført på naboeiendommen. Det er ukjent om det foreligger skriftlig avtale eller rettighet som regulerer forholdet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller tegninger for oppføring av boligen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovtæksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 21-10 «Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1.

januar 1998». Siden tiltaket er fra før dette, betyr det at tiltaket er lovlig uten ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør
	Øystein Hylland Rugkåsa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	115	78	5	0	849.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato				
Djupsundveien 51							
Hjemmelshaver							
Gabrielsen Linda Cecilie, Hoang Luan Minh, Langvik Nils Jakob, Rugkåsa Øystein Hylland							

Forsikring

Selskap Gjensidige forsikring	Avtalenr 84648074	Type	Forsikringssum 1 970 610	Årlig premie 5 124
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

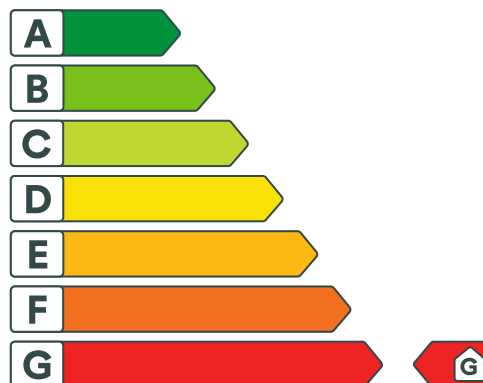
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

PERSONVERN



Adresse Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD	
Dato for energimerking 17.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-283012
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 162387944
Gårdsnummer 115	Bruksnummer 78
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 57,0 m²	Oppvarmet bruksareal 57,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
501,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
506,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 845 kWh



Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Djupsundveien 51, 3236 SANDEFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Luan Minh Hoang

Boligen

Djupsundveien 51

3236 Sandefjord

3907-115/78/5/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Kilen rør as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med tilkobling av vann og avløp ble det satt inn bad og kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkken ble montert av oss, samt legging av gulv på hemsen og ellers snekring /utbedring av terrasse

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

2 vinduer vendt nordover bør evt skiftes, ellers er vinduene ikke byttet av oss

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

vinduene er gamle og det bør inspiseres og vurderes skifte

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av terrasse med ny plank. Vi har også laget et midlertidig drivhus

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tvetter & Lund AS

Beskrivelse av arbeidet: Vann og avløp i velet Informasjon bør tas med velformann

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Jordingsfeil ved utedusj, så vi har stengt den av og bruker den ikke. Om det skal gjøres elektrisk arbeid, bør det ses på. Ellers fjerne utedusj.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Faglært venn

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med nytt bad og kjøkken fikk vi en venn til å sjekke sikringsskap og lage nye sikringer

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er satt opp et midlertidig drivhus



Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Snekret av oss for å dyrke egne grønnsaker

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

når man skrur på utelampa, går også lyset på inne på det ene soverommet. Det har ikke vært problem for oss så har ikke gjort noe med det

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er kommunale endringsplaner for anlegget ved Kastet, men vi har ikke satt oss inn i det da vi bor i Oslo og bruker hytten som feriested.

Det er andre hytteeiere som er mer oppdatert på kommunens prosess og f eks velformann kan kontaktes for spørsmål

Det er også ny fin brygge for båtplass fra i fjor som hytten har båtplass til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

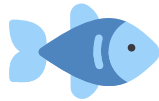
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Djupsundveien 51

Avstand til sjø

188 m



Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	14 min	
Sandefjord stasjon Linje RE11, RX11	8 min	
Torp stasjon Linje RE11, RX11	10 min	
Varden ungdomsskole Linje 168	8 min	
Ringkollgrenda Linje 172	8 min	

Avstand til byer

Sandefjord	9 min	
Tønsberg	32 min	
Skien	53 min	
Oslo	1 t 29 min	

Ladepunkt for el-bil

Kople Indre Havn Sandefjord	21 min	
Rema 1000 Østerøyveien	20 min	

Havner i området



- Ormestadvika Havn
- Sandefjord Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Framnæs Maritime Senter
Drivstoff
- Småbåthavna i Sandefjord
Drivstoff
- Flautangen Småbåthavn

Aktiviteter

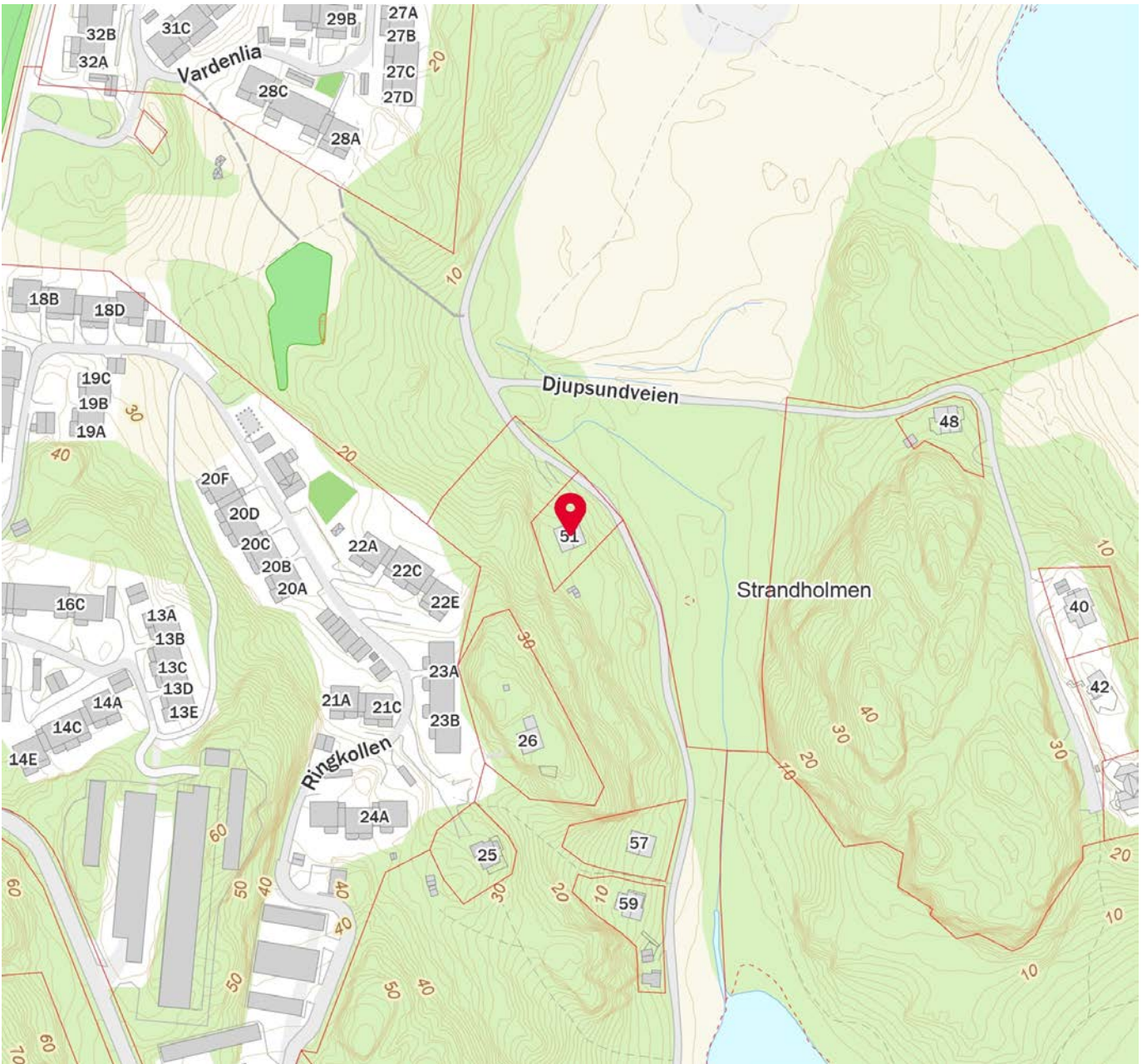
Sandefjord Bowling&Biljard	24 min	
Lahelle badeplass	5 min	
Skjellvika badeplass	6 min	
Hvalfangstmuseet	8 min	
Badeparken i Sandefjord	8 min	
Korsvika badeplass	9 min	

Sport

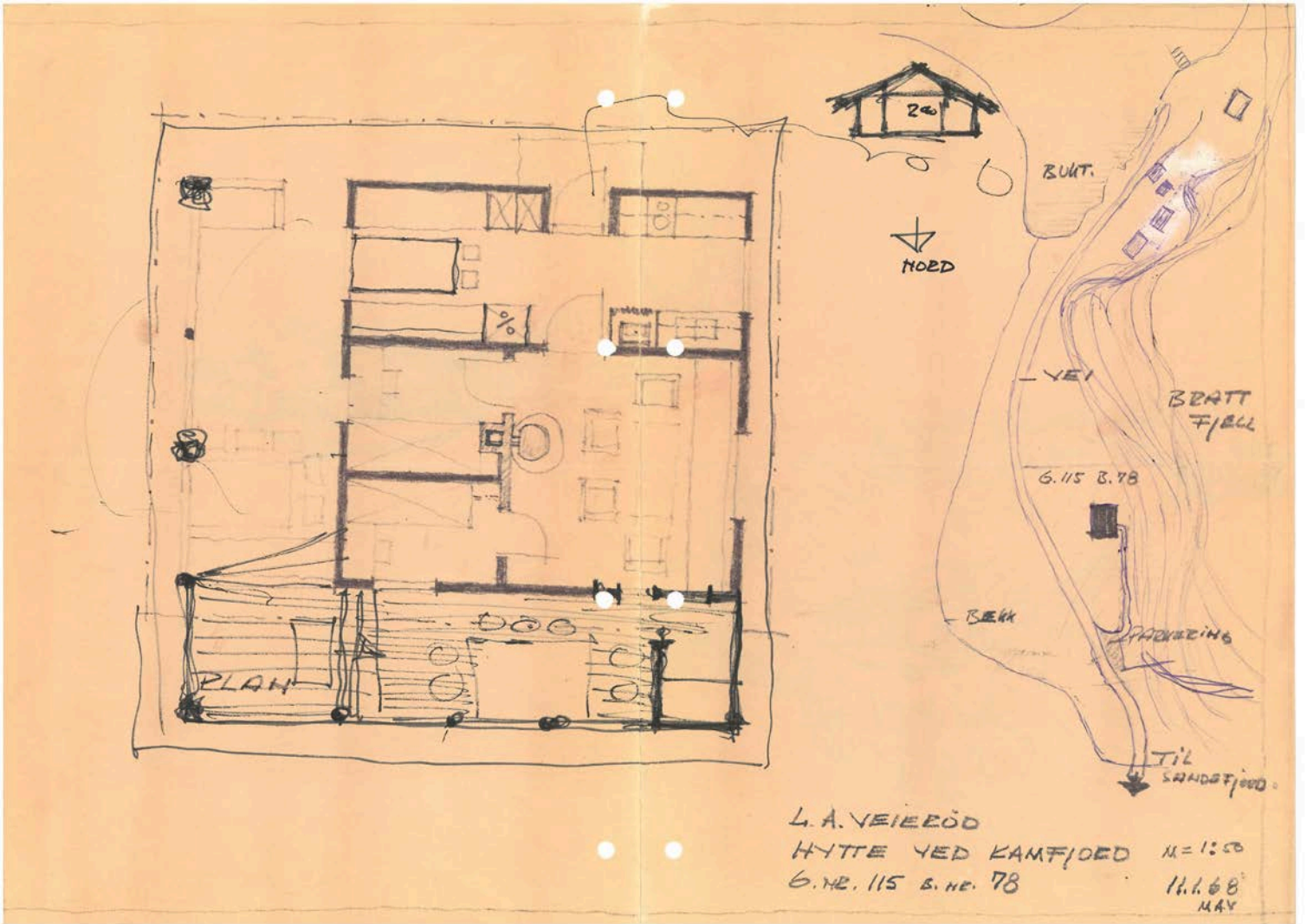
Varden ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	7 min	
Varden balløkke og akebakke Ballspill	8 min	
EVO Sandefjord Øst	23 min	
Fresh Fitness Sandefjord	23 min	

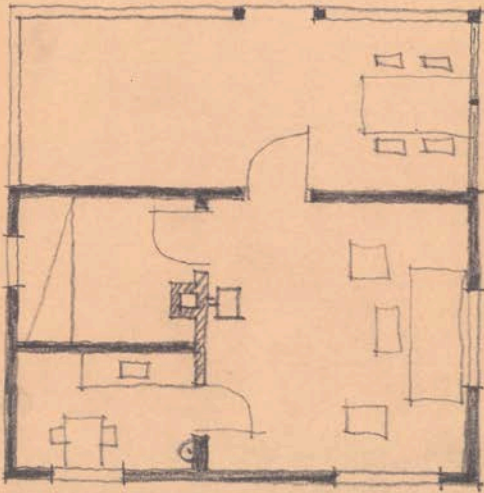
Dagligvare

Coop Extra Kamfjordjordet	20 min	
Rema 1000 Østerøyveien PostNord	20 min	

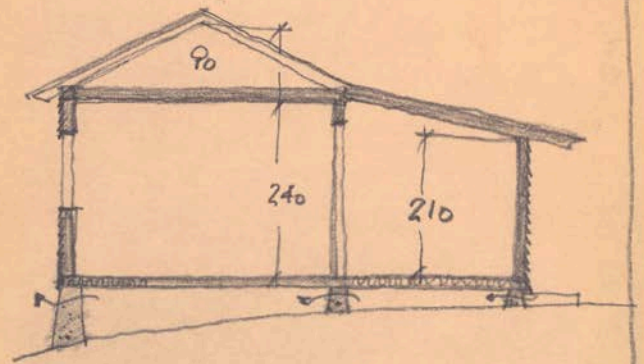


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



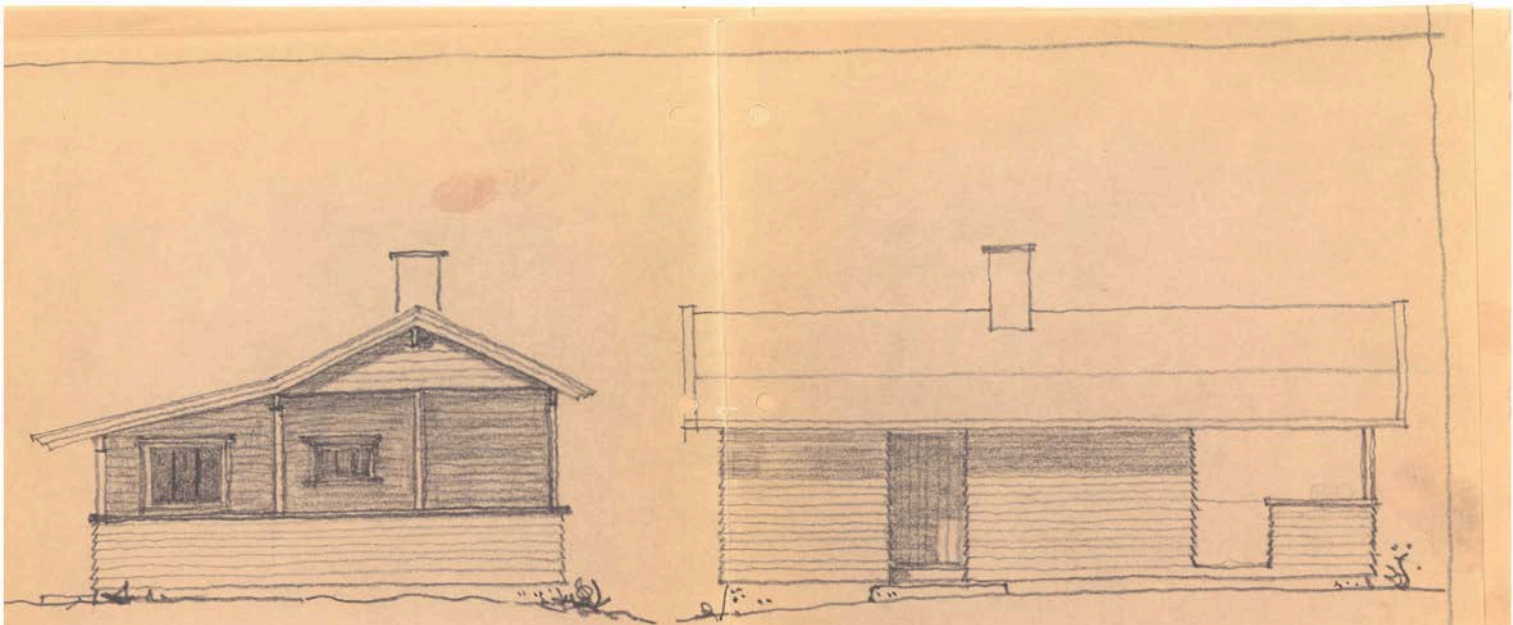


PLAN AV HYTTA I DAG



SNITT

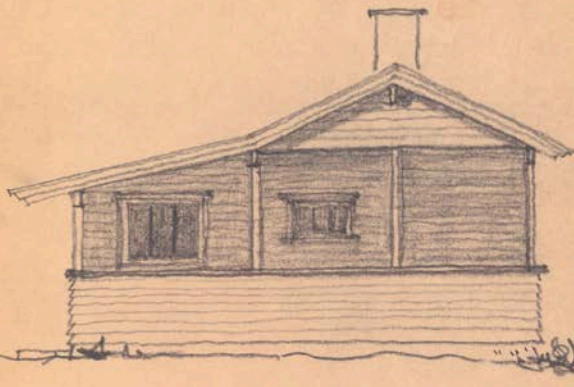
L.A. VEIERÖD
 HYTTA VED KAMFJORD M = 1:50
 G.NR 115 R. 12 70 11.1.19



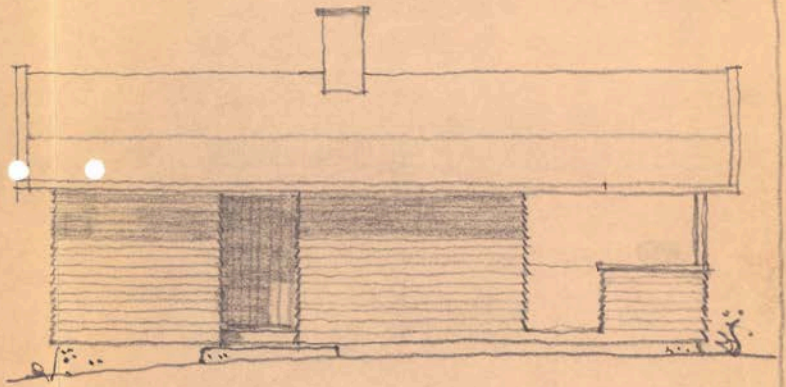
FASADE SYD

FASADE VEST

L.A. VEIERÖD
HYTTE VED KAMFJORD M = 1850
G.HR. 115 B.HR. 78 11.1.68



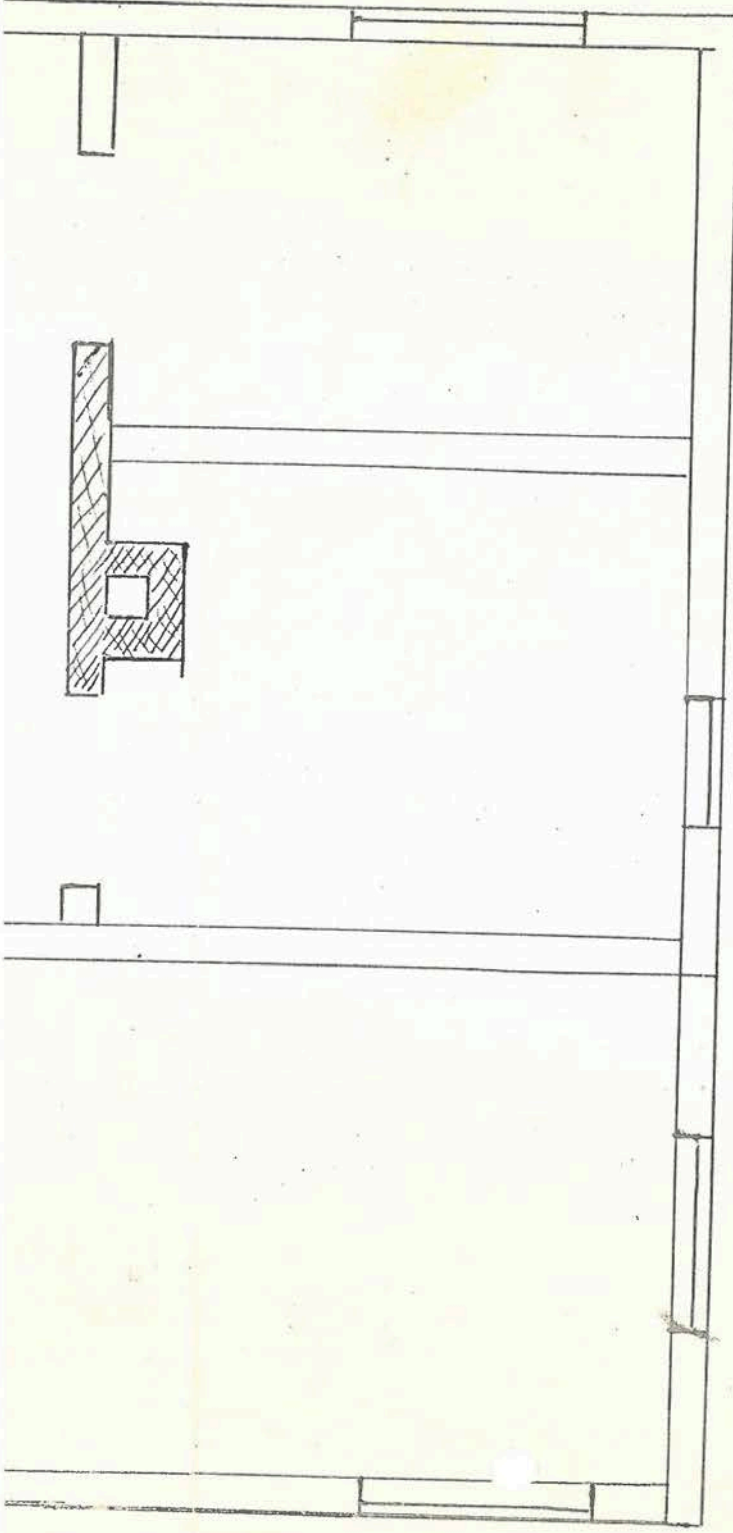
FASADE SYD



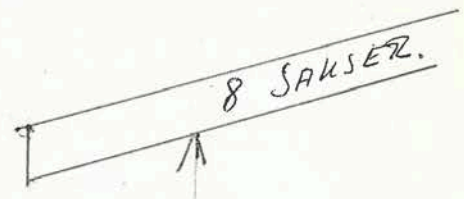
FASADE VEST

L.A. VEIERØD
HYTTE VED KAMFJØRD M = 1250
G.NR. 115 B.NR. 78 11.1.68
MAY

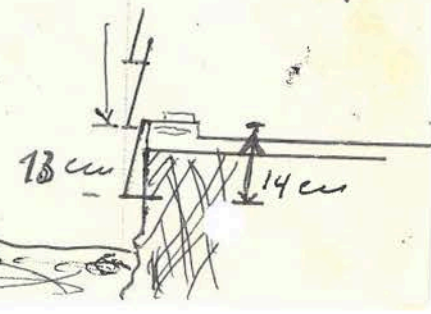
5

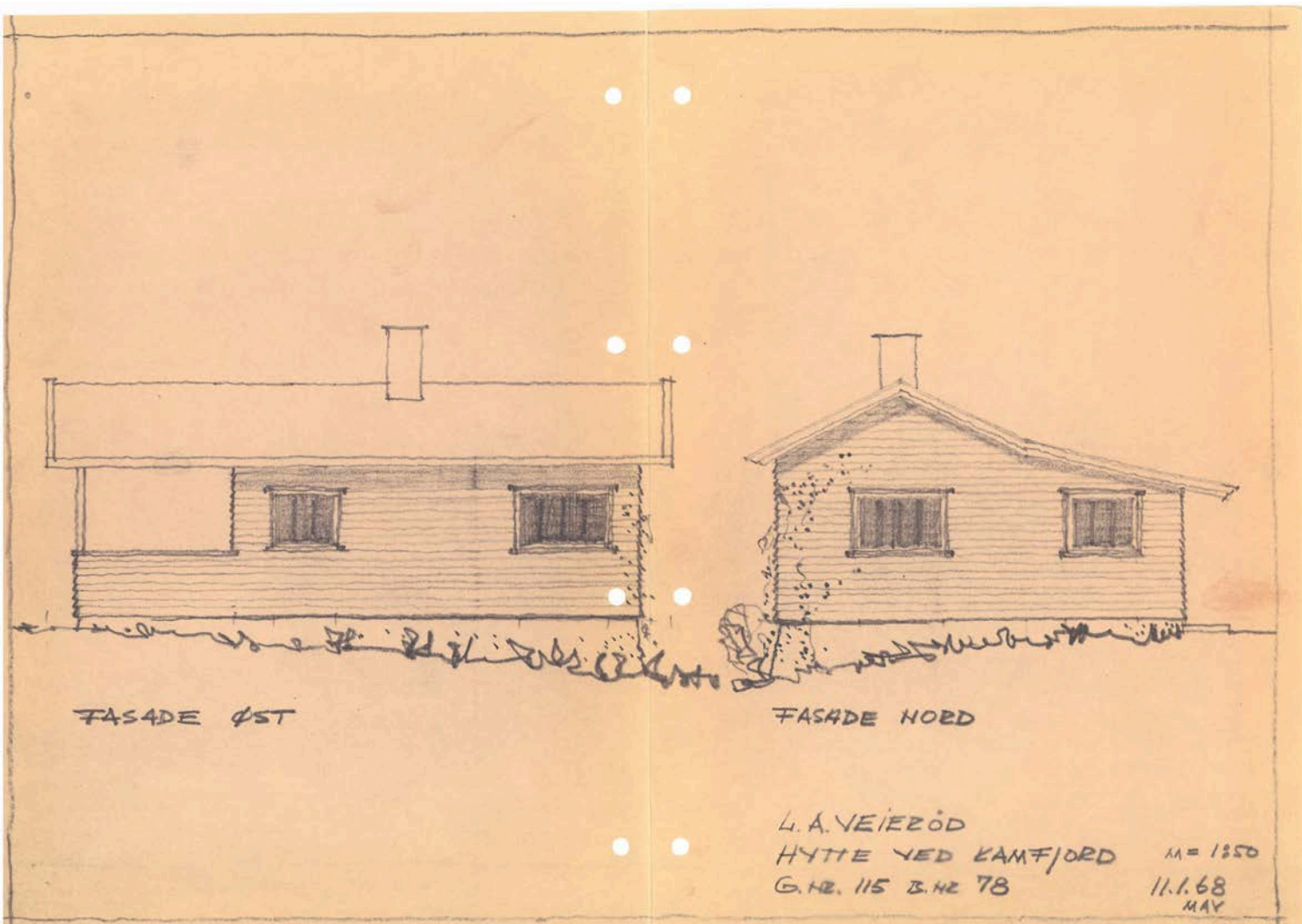


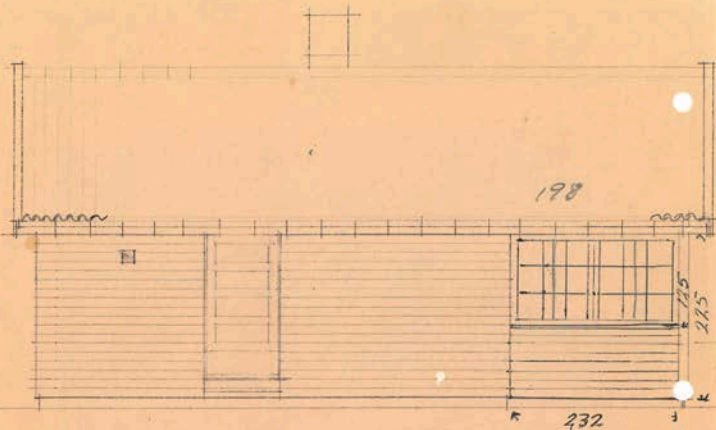
HYTTE
KAMDFORD
C.NR 115 - LIN. 78
SANDAR



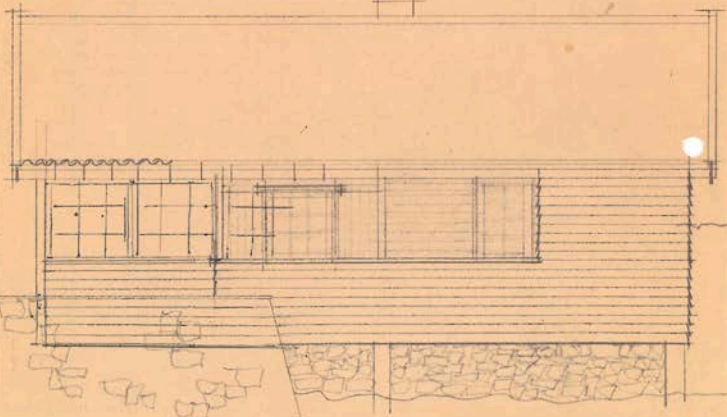
232



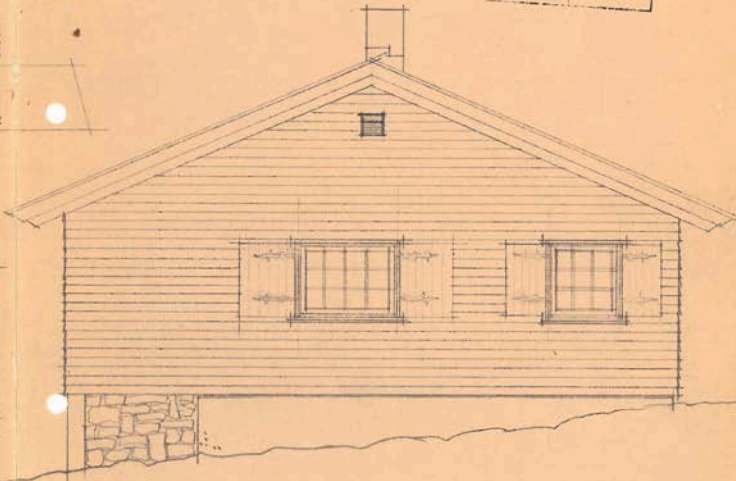




FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NØRD

225
132
93

232
198
34

J. ØSTAD
19.3.68

102

SAND FJORD BYGGERØD
Anmeldelse nr. 20/1968

L. A. VEIERØD
HYTTE VED KAMFJORD G. NR. 115 B. NR. 78
KONGSBERG 2.3.1968 M = 1950
MAGHE ARTUR VEIERØD M.N.A.L. 21 302

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 115, Bruksnr 78, Festenr 5	Kommune:	3907 Sandefjord
Adresse:		Grunnkrets:	1105 Varden 2
Veiadresse:	Djupsundveien 51, gatenr 5550	Valgkrets:	7 Syd øst
	3236 Sandefjord	Kirkesogn:	4090102 Vesterøy
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.09.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	849,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3907/115/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3907/115/78/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3907/115/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3907/115/78/5	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2017	Mottaker	3907/115/78	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2017	Mottaker	3907/115/78/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	11.10.2012	Avgiver	3907/115/78/5	0,0
	Matrikkelført:	11.10.2012			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Djupsundveien 51	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	162387944			Antall etasjer:	1

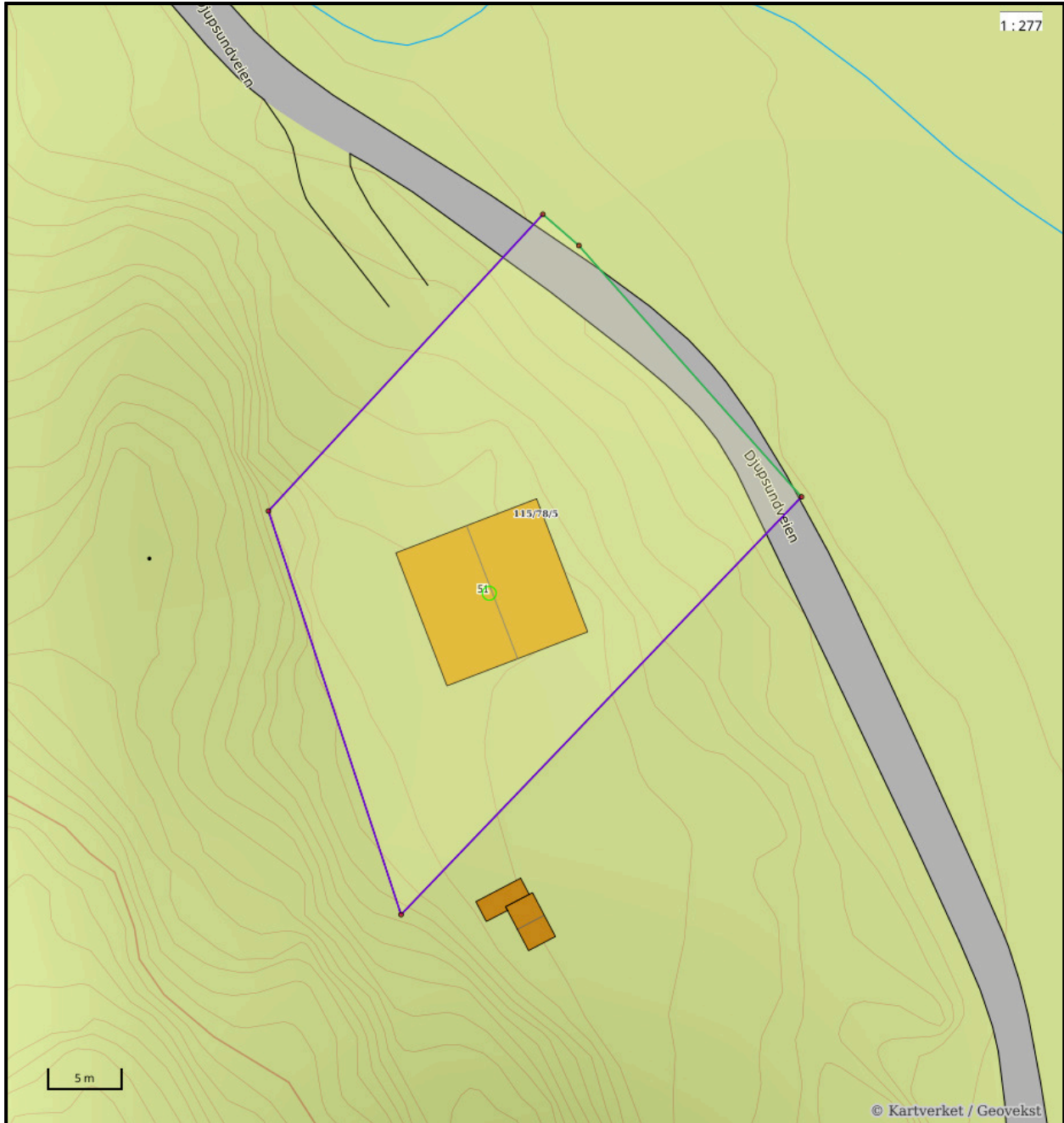
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

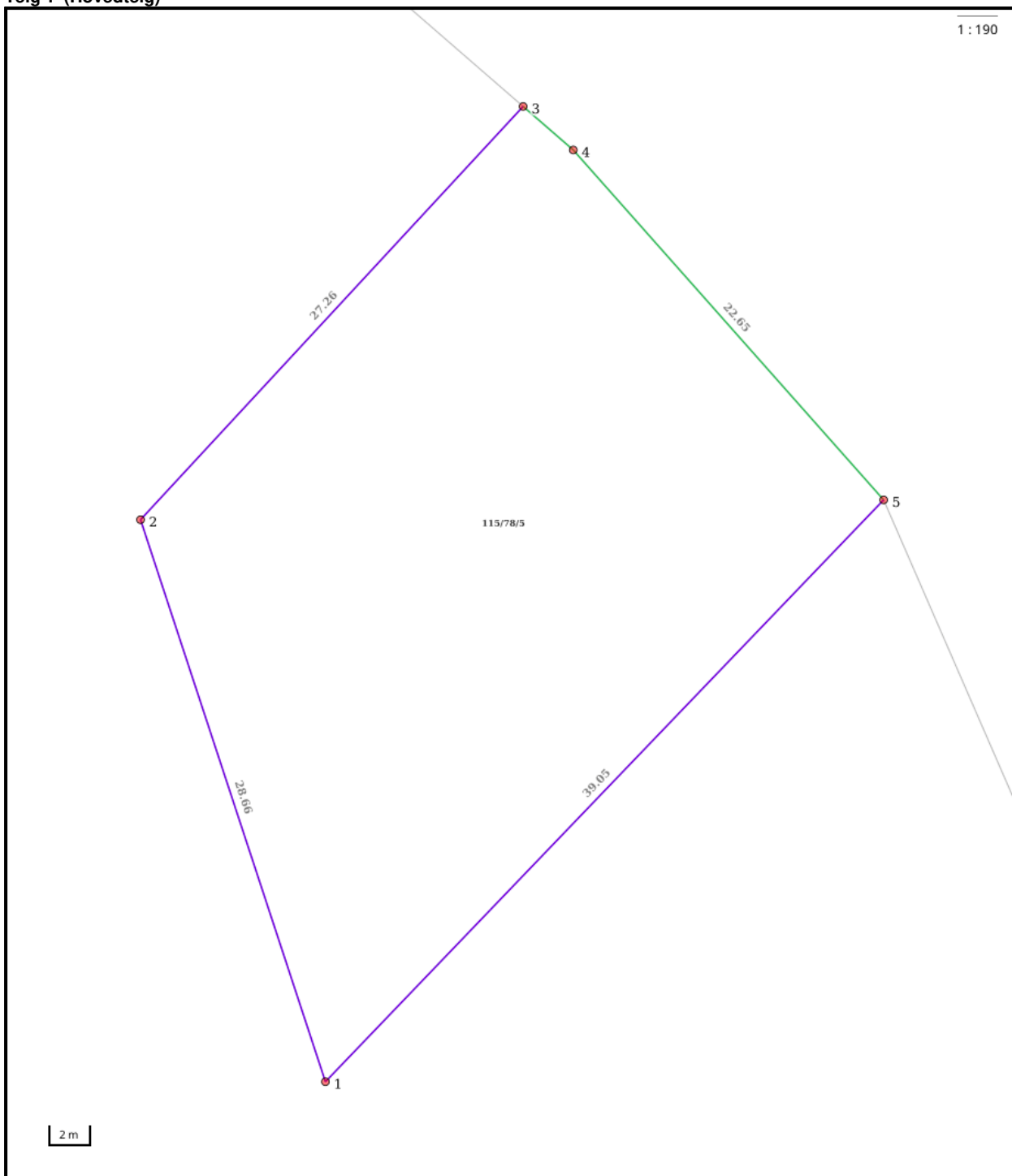
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 849,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 554 054,88	572 261,02	28,66m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 554 081,19	572 249,66	27,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 554 102,78	572 266,31	3,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 554 100,90	572 268,92	22,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 554 085,37	572 285,41	39,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

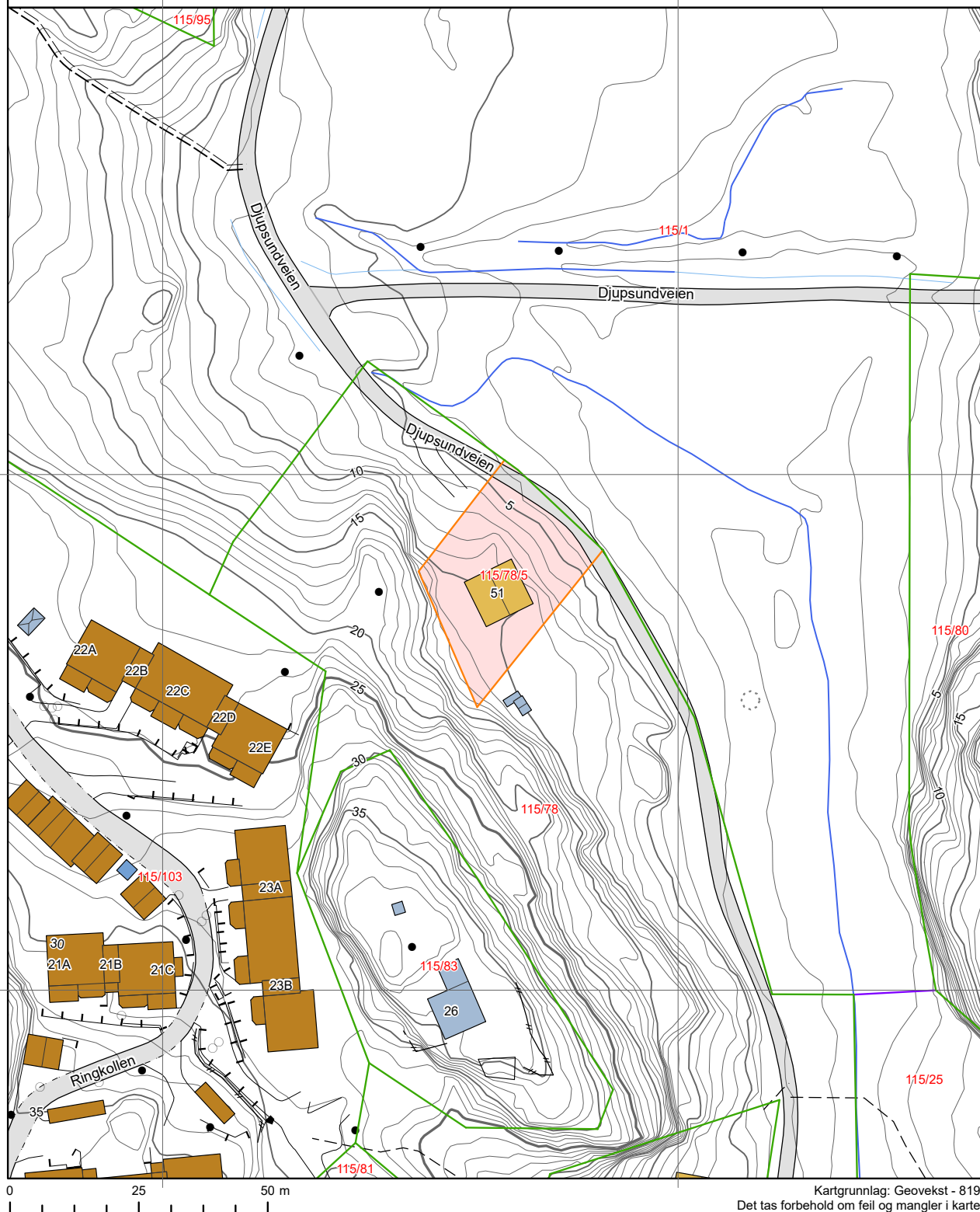
Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - - Punktfeste |




















Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste









Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Sandefjord kommune

Ledningskart

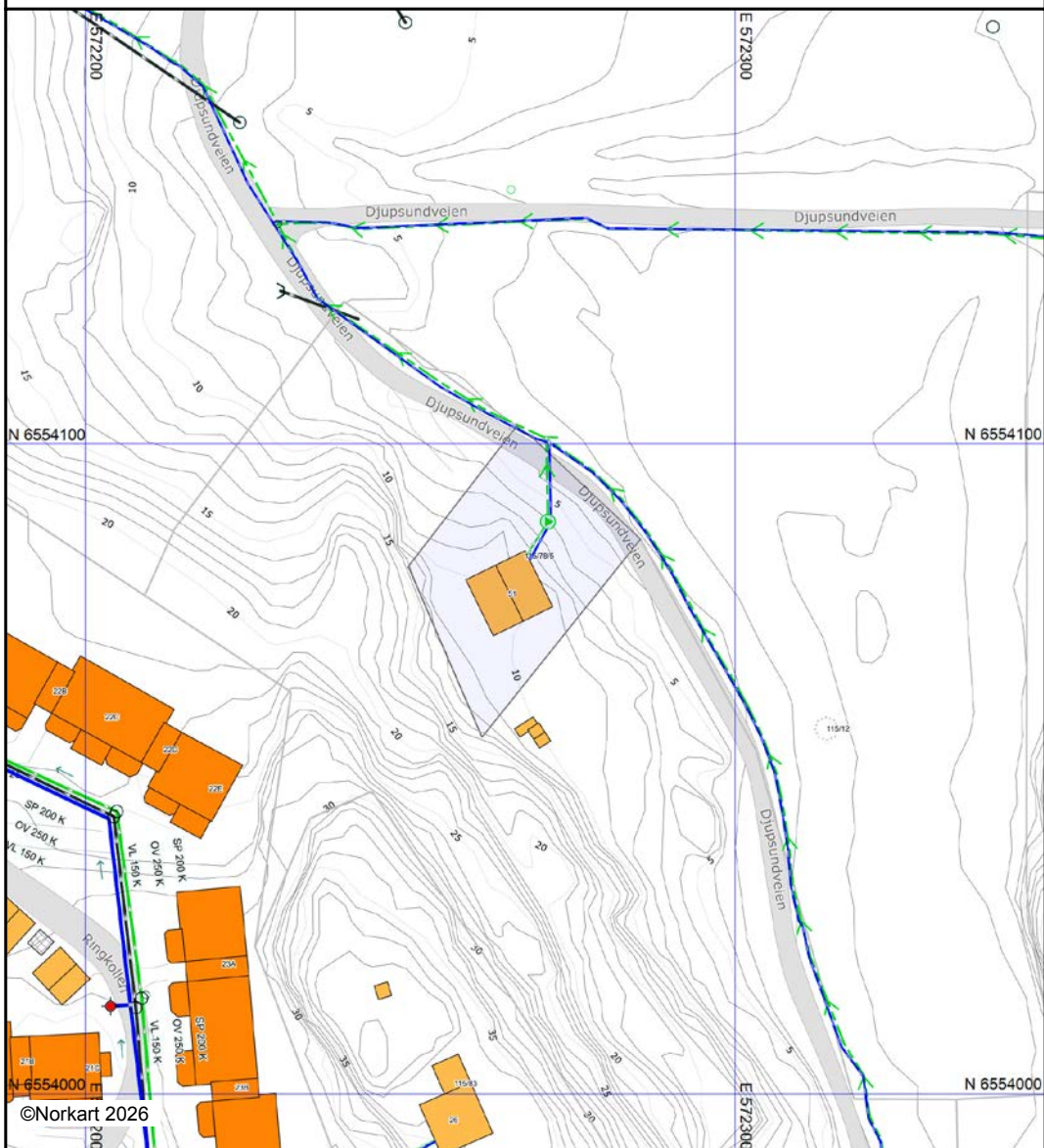
Eiendom: 115/78/5
Adresse: Djupsundveien 51
Dato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Sandefjord kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 115/78/5
Adresse: Djupsundveien 51
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



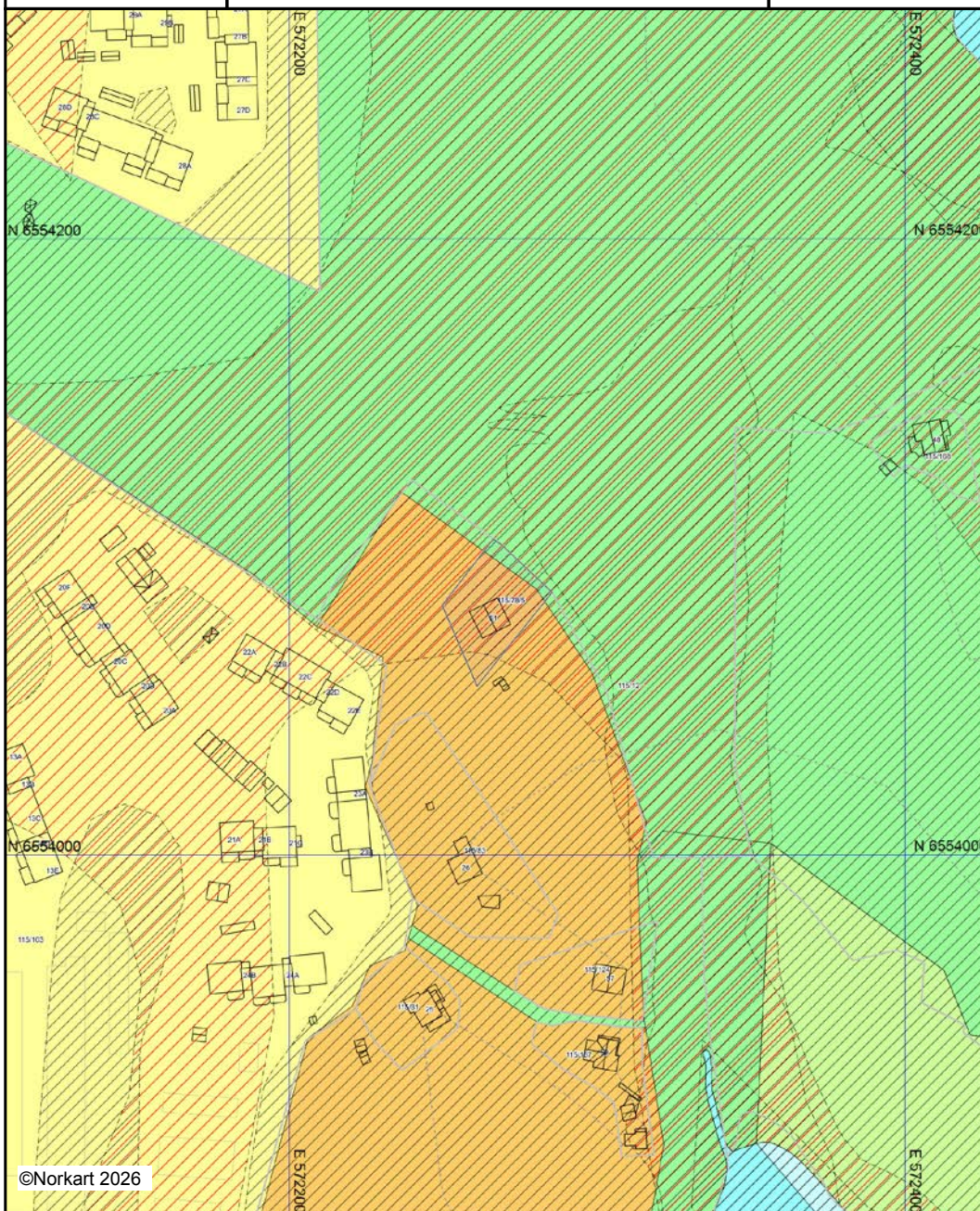
Sandefjord kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 115/78/5
Adresse: Djupsundveien 51
Utskriftsdato: 17.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

135 -
St. nr. 75 -

Avskrift av dagbok nr 3909 1967
 Sandar sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

*Publ av grunneieren
 A. Haakestad*

Undertegnede A. Haakestad bortfester herved en hyttetomt
 til Hans Skan, Vestfjordveien 7, Næstved.....

av min eiendom Kamfjord: Gnr. 115, bnr. 78 i Sandar.
 Tomtens grenser går således: Nedram bolt i nord følger saa videre
 fjelets fot mot syd i en lengde av 65 m til nedrammet bot i fjelet.
 Der fra mot østi ret linje i en lengde av 29,50 m til nedrammet bolt
 i fjelet, der fra i buet linje langs veien i lengde av 67 m til
 utgangspunktet.

Festetiden er 30 - tretti - år, med rett til fornyelse med 10 år
 av gangen. Festeavgiften skal ved utløpet av hvert 10. år av par-
 tene kreves regulert overensstemmende med det prisnivå som da
 gjelder etter Statistisk Sentralbyrås indeks for leveomkostninger
 og med den avtalte festeavgift som basis. Blir festeavgiften ikke
 betalt innen 3 -tre- måneder etter at skriftlig påkrav er sendt
 festeren, er festekontrakten bortfalt og festeren er forpliktet
 til å ryddiggjøre tomten uten utgifter for bortfesteren.

Festeren har i festetiden full disposisjonsrett over det festede
 areal og rett til badestrand etter vei anvist av bortfesteren.
 Festeren har videre rett til opplagsplass for 1 -en- båt, like-
 ledes etter bortfesterens anvisning. Båtpuss skal festeren fore-
 ta på plass, anvist av bortfesteren og slik at malingsrester o.l.
 skal fjernes fra stedet etter endt båtpuss. Festeren skal om
 nødvendig ha rett til å grave brønn utenfor den festede tomt,
 men da etter bortfesterens anvisning og slik at festeren skal
 være pliktig til å ha brønn sammen med andre festere. Brønnen
 skal sikres forsvarlig. Det samme gjelder hvis det blir aktuelt
 med dypvannsboring. I tilfelle salg av hytten under festetiden,
 skal grunneieren ha forkjøpsrett, til den pris som beviselig kan
 fåes av andre.

Festeren skal sammen med andre festere vedlikeholde fellesvei
 og i tilfelle brønn. Ønsker festeren å inngjerde tomten må han
 selv bekoste og vedlikeholde gjerdet. Gjerdet må stå minst 1-en-
 meter fra den oppstukne fellesvei. Piggtråd må ikke benyttes.
 Festeren skal om han ønsker å sette opp brygge, ha bortfesterens
 tillatelse til det, og slik at festeren må tåle andre festere
 blir med på bryggen mot å delta i oppsettingen og vedlikeholdet
 av denne.

Der skal benyttes kjemikalklosetter så ikke naboer sjeneres.
 Festeren forplikter seg til å delta i delingen av fellesutgiftene
 til kloakkledninger med kummer. Trær som er over 5 -fem- meter
 høye kan av nabohytteieier forlanges fjernet eller nedkuttet til
 nevnte høyde. Dette gjelder kun hytteeierne og ikke den øvrige
 skog som hører til hovedbruket.

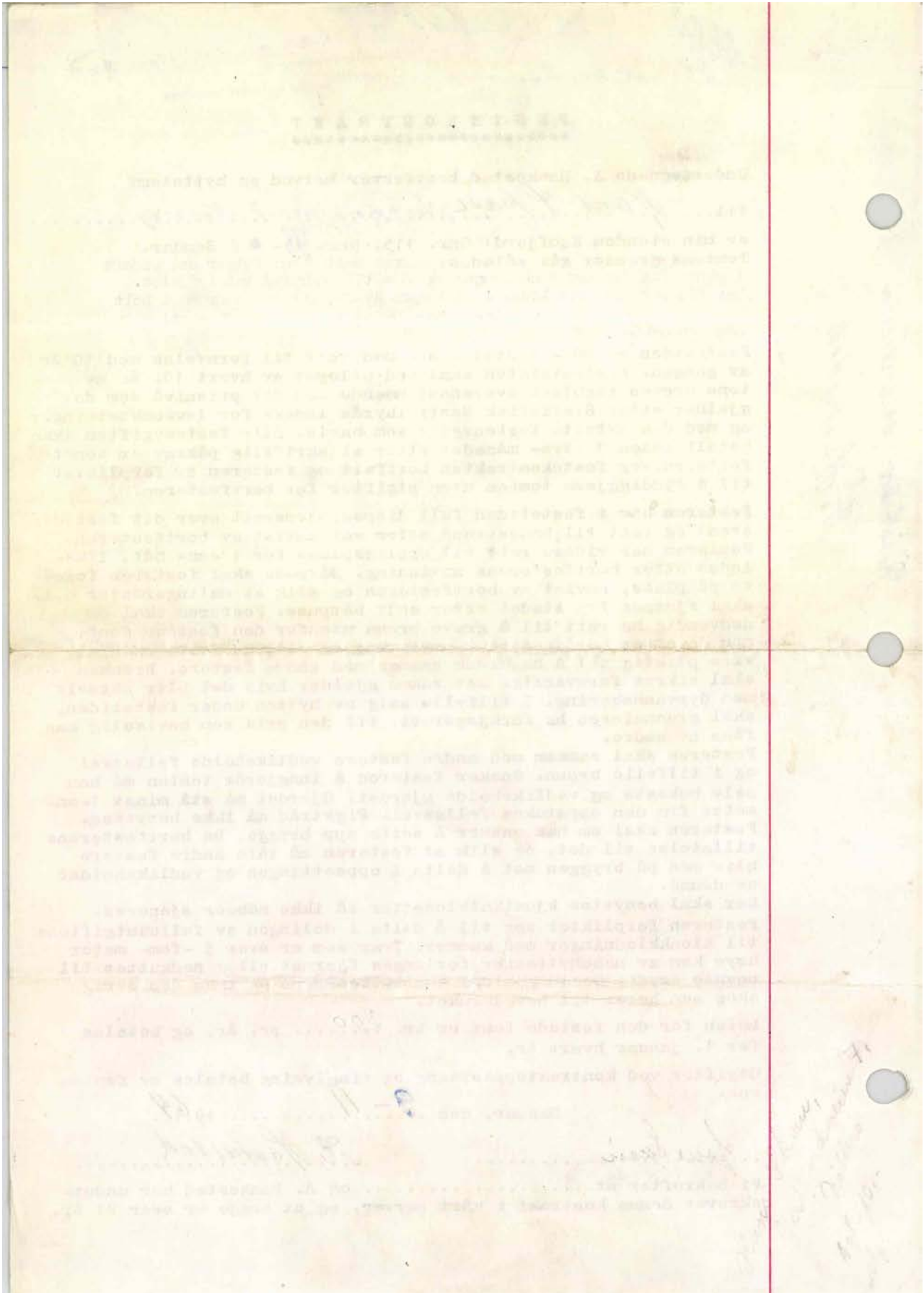
Leien for den festede tomt er kr. 300..... pr. år, og betales
 før 1. januar hvert år.

Utgifter ved kontraktoppsetting og tinglysning betales av feste-
 ren.

Sandar, den 9-11..... 1964.

...Hans Skan.....
 #. 13-2-36
 ...A. Haakestad.....

Vi bekrefter at og A. Haakestad har under-
 skrevet denne kontrakt i vårt nærvær, og at begge er over 21 år.



Djupsund vel fellesbrygger regnskapsåret 1/7-2018 – 30/6-2019

For perioden 2018 -2019 var kontingenten på kr 1 000 pr båtplass og alle medlemmene har betalt.

Regnskapet for regnskapsåret ble gjort opp med et underskudd på kr -62 110,66. Underskuddet dekkes av fellesbryggenes egenkapital som etter dette da er på kr 13 477,01.

Posten Vedlikehold brygge i regnskapet består av følgende:

NORDOCK – Rep av brygge	75 888,00 kr
Kostnader årlig dugnad	<u>2 050,00 kr</u>
SUM	77 938,00 kr

30.06.2019


Pål Herwig

Djupsund Vel Fellesbrygger 2018 - 2019

Balanse

	Note	30.06.2019	30.06.2018
EIENDELER			
<i>Omløpsmidler</i>			
Likvider		13 477,01	75 587,67
Sum omløpsmidler		<u>13 477,01</u>	<u>75 587,67</u>
SUM EIENDELER		<u>13 477,01</u>	<u>75 587,67</u>
GJELD OG EGENKAPITAL			
<i>Egenkapital</i>			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 477,01	75 587,67
Sum egenkapital		<u>13 477,01</u>	<u>75 587,67</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>13 477,01</u>	<u>75 587,67</u>

Resultatregnskap

<i>Inntekter</i>			
Medlemskontingenter		29 000,00	29 000,00
Renteinntekter		0,00	5,00
Sum Inntekter		<u>29 000,00</u>	<u>29 005,00</u>
<i>Kostnader</i>			
Forsikring brygge		5 625,00	5 259,00
Strøm brygge		7 533,66	7 993,34
Vedlikehold brygge		77 938,00	2 890,00
Gebyrer bank		14,00	31,00
Sum kostnader		<u>91 110,66</u>	<u>16 173,34</u>
Resultat (+ =overskudd, - =underskudd)		<u>-62 110,66</u>	<u>12 831,66</u>

30.06.2019


Pål Herwig

Djupsund vel regnskapsåret 1/7-2018 – 30/6-2019

For perioden 2018 – 2019 var kontingenten på kr 1 000, og alle 24 medlemmer har betalt.
Regnskapet er gjort opp med et overskudd på kr 22 492,00. Overskuddet er tilført velets egenkapital som etter dette da er på kr 60 244,73.

Posten Kostnader i regnskapet består av følgende:

Kostnader fjorårets årsmøte	664,00 kr
Reparasjon av hengelås til bommen	<u>827,50 kr</u>
SUM	1 491,50 kr

30.06.2019


Pål Herwig

Djupsund Vel 2018 - 2019

Balanse

	Note	30.06.2019	30.06.2018
EIENDELER			
<i>Omløpsmidler</i>			
Likvider		60 244,73	37 752,73
<i>Sum omløpsmidler</i>		<u>60 244,73</u>	<u>37 752,73</u>
SUM EIENDELER		<u>60 244,73</u>	<u>37 752,73</u>
GJELD OG EGENKAPITAL			
<i>Egenkapital</i>			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		60 244,73	37 752,73
<i>Sum egenkapital</i>		<u>60 244,73</u>	<u>37 752,73</u>
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		<u>60 244,73</u>	<u>37 752,73</u>

Resultatregnskap

<i>Inntekter</i>			
Medlemskontingenter		24 000,00	24 000,00
Renteinntekter		0,00	2,00
<i>Sum Inntekter</i>		<u>24 000,00</u>	<u>24 002,00</u>
<i>Kostnader</i>			
Andre kostnader		1 491,50	3 106,78
Gebyrer bank		16,50	9,00
<i>Sum kostnader</i>		<u>1 508,00</u>	<u>3 115,78</u>
<i>Resultat (+ =overskudd, - =underskudd)</i>		<u>22 492,00</u>	<u>20 886,22</u>

30.06.2019



Pål Herwig



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Djupsundveien 51
3236 SANDEFJORDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Charlotte SkjelbredTelefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre